

# SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2013-2014

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du mercredi 23 octobre 2013

(14<sup>e</sup> jour de séance de la session)



[www.senat.fr](http://www.senat.fr)



# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTE DE M. JEAN-LÉONCE DUPONT

### Secrétaires :

MM. Jean Desessard, Gérard Le Cam.

1. Procès-verbal (p. 9987)
2. Engagement de la procédure accélérée pour l'examen d'un projet de loi (p. 9987)
3. Dépôt d'un rapport (p. 9987)
4. Accès au logement et urbanisme rénové. – Suite de la discussion d'un projet de loi dans le texte de la commission (p. 9987)

Article 1<sup>er</sup> (*suite*) (p. 9987)

Amendement n° 38 rectifié de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques; Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. – Retrait.

Amendement n° 39 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendements n°s 684 de Mme Marie-Noëlle Lienemann et 40 rectifié de M. Philippe Dallier. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement n° 684, l'amendement n° 40 rectifié devenant sans objet.

Amendement n° 41 rectifié de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 42 rectifié de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Daniel Dubois. – Rejet.

Amendement n° 62 rectifié *bis* de M. Joël Guerriau. – M. Joël Guerriau.

Amendement n° 343 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Daniel Dubois. – Rejet des amendements n°s 62 rectifié *bis* et 343 rectifié.

Amendement n° 90 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.

Amendement n° 362 rectifié de M. François Calvet. – M. Jean-Claude Lenoir.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Jean-Claude Lenoir. – Rejet des amendements n°s 90 et 362 rectifié.

Amendement n° 651 rectifié *bis* de M. David Assouline. – Mme Renée Nicoux, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendements n°s 685 rectifié et 686 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption des deux amendements.

M. Jean-Claude Lenoir, Mme Élisabeth Lamure, MM. René-Paul Savary, Daniel Dubois, Mmes Marie-Noëlle Lienemann, Muguette Dini, M. Joël Labbé, Mme Mireille Schurch, MM. Philippe Bas, Marc Laménie, Philippe Dallier.

Rappel au règlement (p. 10002)

Mme Élisabeth Lamure.

Article 1<sup>er</sup> (*suite*) (p. 10002)

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 1<sup>er</sup> (p. 10002)

Amendement n° 162 rectifié de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 185 rectifié de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 652 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – M. Roland Courteau.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mmes Cécile Duflot, ministre; Mireille Schurch. – Retrait de l'amendement n° 185 rectifié; adoption de l'amendement n° 652 rectifié insérant un article additionnel.

Article 1<sup>er</sup> *bis* (p. 10004)

Amendement n° 91 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis; Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement rédigeant l'article.

Article 1<sup>er</sup> *ter* (*supprimé*) (p. 10005)

Article 2 (p. 10005)

Amendement n° 163 de Mme Mireille Schurch. – M. Christian Favier.

- Amendement n° 653 rectifié de Mme Marie-Noëlle Liemann. – Mme Marie-Noëlle Liemann.
- M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Christian Favier. – Retrait de l'amendement n° 163; adoption de l'amendement n° 653 rectifié.
- Amendement n° 79 rectifié de M. Joël Guerriau. – MM. Joël Guerriau, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.
- Amendement n° 43 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.
- Amendement n° 344 rectifié de M. François Calvet. – M. François Calvet.
- Amendement n° 63 rectifié *bis* de M. Joël Guerriau. – M. Joël Guerriau.
- Amendement n° 766 de la commission. – M. le rapporteur.
- Amendements identiques n° 326 rectifié *bis* de Mme Catherine Procaccia et 739 rectifié *ter* de M. Jean-François Husson. – Mme Élisabeth Lamure, M. Jean-François Husson.
- Amendement n° 274 rectifié *bis* de M. Daniel Dubois. – M. Daniel Dubois.
- M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des amendements n° 344 rectifié et 63 rectifié *bis*.
- M. Daniel Dubois. – Adoption de l'amendement n° 766, les amendements n° 326 rectifié *bis*, 739 rectifié *ter* et 274 rectifié *bis* devenant sans objet.
- Amendements identiques n° 64 rectifié *bis* de M. Joël Guerriau et 345 rectifié de M. François Calvet. – M. Joël Guerriau, Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des deux amendements.
- Amendement n° 80 rectifié *bis* de M. Joël Guerriau. – MM. Joël Guerriau, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.
- Amendement n° 44 rectifié de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; MM. Daniel Dubois, Michel Savin. – Rejet.
- Amendements n° 126 rectifié et 125 rectifié de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des deux amendements.
- Amendement n° 81 rectifié de M. Joël Guerriau. – MM. Joël Guerriau, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.
- Amendement n° 368 rectifié de M. François Calvet. – MM. François Calvet, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.
- Amendement n° 356 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.
- Amendement n° 275 rectifié *bis* de M. Daniel Dubois. – MM. Daniel Dubois, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.
- Amendement n° 94 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.
- Amendement n° 164 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.
- M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait de l'amendement n° 94.
- Mme Marie-Noëlle Liemann. – Adoption de l'amendement n° 164.
- Amendement n° 95 rectifié de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis; Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.
- Amendement n° 658 rectifié de Mme Marie-Noëlle Liemann. – Mme Marie-Noëlle Liemann, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.
- Adoption de l'article modifié.
- Suspension et reprise de la séance* (p. 10016)
- Article additionnel après l'article 2 (p. 10016)
- Amendement n° 165 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Philippe Dallier. – Rejet.
- Article 3 (p. 10018)
- MM. Gérard Le Cam, Roland Courteau, Félix Desplan, Charles Revet, Jacques Mézard, Philippe Bas.
- Amendement n° 320 rectifié de M. François Calvet. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Alain Néri. – Rejet.
- Amendements identiques n° 4 rectifié de M. Philippe Dallier et 261 rectifié *bis* de M. Daniel Dubois. – MM. Philippe Dallier, Daniel Dubois.
- Amendement n° 166 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.
- Amendement n° 167 de Mme Mireille Schurch. – M. Gérard Le Cam.
- Amendement n° 312 rectifié de M. Hervé Marseille. – M. Daniel Dubois.
- Amendement n° 564 rectifié de M. Jacques Mézard. – M. Jean-Claude Requier.
- Amendement n° 168 de Mme Mireille Schurch. – M. Gérard Le Cam.

Amendement n° 654 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Amendement n° 183 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 655 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Retrait.

Amendement n° 169 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 365 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure.

Amendement n° 254 rectifié *bis* de M. Daniel Dubois. – M. Daniel Dubois.

Amendement n° 750 rectifié *bis* de M. Jean-François Husson. – M. Jean-François Husson.

Amendement n° 170 de Mme Mireille Schurch. – M. Gérard Le Cam.

Amendement n° 171 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 767 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur.

Amendement n° 65 rectifié *bis* de M. Joël Guerriau. – M. Daniel Dubois.

Amendement n° 657 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Retrait.

Amendement n° 255 rectifié *bis* de M. Daniel Dubois. – M. Daniel Dubois.

Amendement n° 172 de Mme Mireille Schurch. – M. Gérard Le Cam.

Amendement n° 175 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 173 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 363 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure.

Amendement n° 174 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 763 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur.

Amendement n° 176 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 565 rectifié de M. Jacques Mézard. – M. Jean-Claude Requier.

Amendement n° 743 rectifié *bis* de M. Jean-François Husson. – M. Jean-François Husson.

Amendement n° 346 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure.

Amendement n° 364 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre.

Sous-amendement n° 822 de Mme Marie-Noëlle Lienemann à l'amendement n° 166. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre.

Rejet des amendements n° 4 rectifié et 261 rectifié *bis*; adoption du sous-amendement n° 822 et de l'amendement n° 166 modifié; rejet des amendements n° 167 et 312 rectifié; adoption de l'amendement n° 564 rectifié; rejet de l'amendement n° 168.

M. le rapporteur. – Adoption de l'amendement n° 654 rectifié; rejet des amendements n° 183, 169, 365 rectifié, 254 rectifié *bis*, 750 rectifié *bis*, 170 et 171; adoption de l'amendement n° 767; rejet des amendements n° 65 rectifié *bis*, 255 rectifié *bis*, 172, 175, 173, 363 rectifié et 174; adoption de l'amendement n° 763; rejet de l'amendement n° 176; adoption de l'amendement n° 565 rectifié; rejet des amendements n° 743 rectifié *bis*, 346 rectifié et 364 rectifié.

Amendement n° 552 de Mme Mireille Schurch. – MM. Gérard Le Cam, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 178 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 180 de Mme Mireille Schurch. – M. Gérard Le Cam.

Amendement n° 181 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 146 rectifié de Mme Catherine Procaccia. – Mme Élisabeth Lamure;

Amendement n° 366 rectifié de M. François Calvet. – M. Jean-Claude Lenoir.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des amendements n° 178, 180 et 181; retrait de l'amendement n° 146 rectifié; rejet de l'amendement n° 366 rectifié.

Amendement n° 765 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendements n° 716 et 717 de M. Ronan Dantec. – MM. Ronan Dantec, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait de l'amendement n° 716; adoption de l'amendement n° 717.

Amendement n° 182 de Mme Mireille Schurch. – MM. Gérard Le Cam, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 177 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

MM. Jean-Claude Lenoir, Joël Labbé, Daniel Dubois, Mme Mireille Schurch.

Adoption de l'article modifié.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 10047)

Article additionnel après l'article 3 (p. 10048)

Amendement n° 179 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 4 (p. 10048)

Amendement n° 758 rectifié de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 659 rectifié de M. David Assouline. – Mme Patricia Schillinger, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 68 rectifié *bis* de M. Joël Guerriau. – MM. Jean-Paul Amoudry, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 347 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure.

Amendement n° 69 rectifié *bis* de M. Joël Guerriau. – M. Jean-Paul Amoudry.

Amendement n° 770 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur.

Amendement n° 769 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur.

Amendements identiques n° 256 rectifié *bis* de M. Daniel Dubois et 662 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – M. Daniel Dubois, Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Retrait de l'amendement n° 662 rectifié.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des amendements n° 347 rectifié et 69 rectifié *bis*; adoption des amendements n° 770, 769 et 256 rectifié *bis*.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 4 (p. 10052)

Amendement n° 660 rectifié de M. David Assouline. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Articles 4 *bis* et 4 *ter*. – Adoption (p. 10052)

Articles additionnels après l'article 4 *ter* (p. 10052)

Amendement n° 354 rectifié de M. François Calvet. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 147 rectifié *bis* de Mme Catherine Procaccia. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 5. – Adoption (p. 10053)

Article additionnel après l'article 5 (p. 10054)

Amendement n° 663 rectifié de M. David Assouline. – MM. Yannick Vaugrenard, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 6 (p. 10055)

Amendement n° 760 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 6 *bis*. – Adoption (p. 10055)

Article 6 *ter* (p. 10055)

Amendement n° 757 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 566 rectifié de M. Jacques Mézard. – MM. Jacques Mézard, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 355 rectifié de M. François Calvet. – M. Jean-Claude Lenoir. – Retrait.

Amendements n° 1 de M. Christian Cointat et 420 rectifié *bis* de Mme Joëlle Garriaud-Maylam. – MM. Christophe-André Frassa, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des deux amendements.

Amendements identiques n° 24 rectifié *ter* de M. Jean-Jacques Lasserre et 406 rectifié de M. François Calvet. – M. Daniel Dubois, Mme Élisabeth Lamure.

Amendement n° 134 rectifié *bis* de M. Jean-Jacques Lasserre. – M. Daniel Dubois.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des amendements n° 24 rectifié *ter*, 406 rectifié et 134 rectifié *bis*.

Adoption de l'article modifié.

Articles 6 *quater* et 6 *quinquies*. – Adoption (p. 10059)

Article 6 *sexies* (p. 10060)

M. Jean-Pierre Vial.

Amendement n° 410 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure.

Amendement n° 764 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet de l'amendement n° 410 rectifié; adoption de l'amendement n° 764.

Adoption de l'article modifié.

Article 7 (p. 10061)

Amendement n° 761 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 7 (p. 10061)

Amendement n° 154 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 472 de M. Joël Labbé. – MM. Joël Labbé, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Article 7 *bis*. – Adoption (p. 10064)

Articles additionnels après l'article 7 *bis* (p. 10064)

Amendement n° 186 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 714 de M. Ronan Dantec. – MM. Ronan Dantec, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 721 de M. Joël Labbé. – MM. Joël Labbé, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 8 (p. 10066)

Mme Mireille Schurch, MM. Roland Courteau, Alain Néri, Jean-François Husson, Jean-Claude Lenoir, Jean-Jacques Mirassou, Mme Marie-Noëlle Lienemann, MM. Joël Guerriau, Philippe Dallier.

Amendement n° 321 rectifié de M. François Calvet. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 337 rectifié *bis* de M. François Calvet. – M. Jean-Claude Lenoir.

Amendement n° 507 rectifié de M. Jean-Marie Vanlerenberghe. – M. Jean-Marie Vanlerenberghe.

Amendement n° 567 rectifié de M. Jacques Mézard. – M. Jacques Mézard.

Amendement n° 11 rectifié de M. Philippe Dallier. – M. Philippe Dallier.

Amendement n° 742 rectifié *bis* de M. Jean-François Husson. – M. Jean-François Husson.

Amendement n° 70 rectifié de M. Joël Guerriau. – M. Joël Guerriau.

Renvoi de la suite de la discussion.

5. **Ordre du jour** (p. 10081)

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTE DE M. JEAN-LÉONCE DUPONT

vice-président

Secrétaires :  
M. Jean Desessard,  
M. Gérard Le Cam.

**M. le président.** La séance est ouverte.

*(La séance est ouverte à quatorze heures trente.)*

1

## PROCÈS-VERBAL

**M. le président.** Le compte rendu analytique de la précédente séance a été distribué.

Il n'y a pas d'observation?...

Le procès-verbal est adopté sous les réserves d'usage.

2

## ENGAGEMENT DE LA PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE POUR L'EXAMEN D'UN PROJET DE LOI

**M. le président.** En application de l'article 45, alinéa 2, de la Constitution, le Gouvernement a engagé la procédure accélérée pour l'examen du projet de loi autorisant la ratification de l'accord relatif à une juridiction unifiée du brevet, déposé sur le bureau du Sénat le 23 octobre 2013.

3

## DÉPÔT D'UN RAPPORT

**M. le président.** M. le président du Sénat a reçu de M. le Premier ministre, en application de l'article 67 de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, le rapport sur la mise en application de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013.

Acte est donné du dépôt de ce rapport.

Il a été transmis à la commission sénatoriale pour le contrôle de l'application des lois et, pour information, à la commission des finances.

4

## ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

### SUITE DE LA DISCUSSION D'UN PROJET DE LOI DANS LE TEXTE DE LA COMMISSION

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (projet n° 851 [2012-2013], texte de la commission n° 66, rapport n° 65, avis n°s 29, 44 et 79).

Dans la discussion des articles, nous poursuivons l'examen de l'article 1<sup>er</sup>.

### TITRE I<sup>ER</sup> (SUITE)

#### FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE

##### Chapitre I<sup>er</sup> (suite)

#### AMÉLIORER LES RAPPORTS ENTRE PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVÉ

##### Article 1<sup>er</sup> (suite)

- ① I. – Le chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :
- ② 1° Après le mot : « logement », la fin du troisième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> est ainsi rédigée : « pour un motif discriminatoire tel que défini à l'article 225-1 du code pénal. » ;
- ③ 2° L'article 2 est ainsi rédigé :
- ④ « Art. 2. – Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.
- ⑤ « Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.
- ⑥ « Toutefois, ce titre ne s'applique pas :

- 7 « 1° Aux logements meublés touristiques définis comme des logements meublés offerts en location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, à l'exception du 2° de l'article 3-3 ;
- 8 « 2° Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;
- 9 « 3° Aux logements meublés, régis par le titre I<sup>er</sup> bis ;
- 10 « 4° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1. » ;
- 11 3° L'article 3 est ainsi rédigé :
- 12 « Art. 3. – Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.
- 13 « Le contrat de location précise :
- 14 « 1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- 15 « 2° Le nom ou la dénomination du locataire ;
- 16 « 3° La date de prise d'effet et la durée ;
- 17 « 4° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation ;
- 18 « 5° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- 19 « 6° Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- 20 « 7° Le loyer médian de référence et le loyer médian de référence majoré, correspondant au type de logement et définis par le représentant de l'État dans le département sur les territoires mentionnés à l'article 17 ;
- 21 « 8° Le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;
- 22 « 9° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;
- 23 « 10° Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.
- 24 « Une notice d'informations relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges est annexée au contrat de location. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.
- 25 « Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- 26 « Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.
- 27 « Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.
- 28 « En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable, aux loyers de référence et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. À défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer. » ;
- 29 4° L'article 3-1 est ainsi rédigé :
- 30 « Art. 3-1. – Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. Si la demande en diminution du loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande. » ;
- 31 5° L'article 3-2 est ainsi rédigé :
- 32 « Art. 3-2. – Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location. Les honoraires du tiers mandaté pour établir l'état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant imputé au locataire ne peut excéder celui imputé au bailleur et est inférieur ou égal à un plafond fixé par décret en Conseil d'État.
- 33 « Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- 34 « À défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.
- 35 « Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.
- 36 « Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.
- 37 « Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux entrant et sortant par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures. » ;
- 38 6° Après l'article 3-2, il est inséré un article 3-3 ainsi rédigé :
- 39 « Art. 3-3. – Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :
- 40 « 1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 41 « 2° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- 42 « 3° Une copie de l'état mentionné à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique ;
- 43 « 4° Un état de l'installation intérieure d'électricité, défini par un décret en Conseil d'État, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.
- 44 « Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.
- 45 « Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.
- 46 « Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire. » ;
- 47 7° L'article 4 est ainsi modifié :
- 48 a) Au *i*, après le mot : « amendes », sont insérés les mots : « ou des pénalités » ;
- 49 b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 50 « Par dérogation au *i*, une clause prévoyant des pénalités pour retard de paiement de loyer et de charges peut être inscrite au contrat de location. Cette clause est applicable à l'échéance de paiement convenue entre les parties et après un délai d'une semaine suivant une mise en demeure du locataire non suivie d'effet. Le montant cumulé des pénalités ne peut dépasser 5 % du montant total des loyers et charges dues. » ;
- 51 c) (*nouveau*) Au *r*, le mot : « quarante » est remplacé par le mot : « vingt et un » ;
- 52 8° L'article 5 est ainsi rédigé :
- 53 « Art. 5. – I. – La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-2-1, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés à la réalisation de l'état des lieux et à la rédaction du bail, qui sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant imputé au locataire ne peut excéder celui imputé au bailleur et est inférieur ou égal à un plafond fixé par décret en Conseil d'État.
- 54 « Aucune autre rémunération ne peut être mise à la charge du preneur, sauf si le mandataire intervient exclusivement au nom et pour le compte de celui-ci. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.
- 55 « Les deux premiers alinéas du présent I sont reproduits, à peine de nullité, dans chaque mandat relatif aux opérations de location d'un logement.
- 56 « II. – Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement entre le propriétaire et le locataire, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative, communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, tel que défini à l'article 16, des informations relatives au logement et au contrat de location.
- 57 « La nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises à l'observatoire local des loyers sont définies par décret.
- 58 « Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations mentionnées aux deux premiers alinéas du présent II.
- 59 « En cas de manquement à l'obligation, mentionnée au premier alinéa du présent II, d'une personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, l'observatoire local des loyers peut saisir la commission de contrôle régionale ou interrégionale mentionnée à l'article 13-5 de la même loi. » ;
- 60 9° Au deuxième alinéa de l'article 6, les mots : « d'habitation » sont remplacés par les mots : « de résidence », le mot : « premier » est remplacé par le mot : « deuxième » et la référence : « deuxième alinéa » est remplacée par les références : « 1° à 4° » ;
- 61 10° L'article 7 est ainsi modifié :
- 62 a) Le *a* est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 63 « Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ; »

- 64) *b)* Le *d* est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- 65) « Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'État, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les dispositions prévues par lesdits accords soient appliquées ; »
- 66) *c)* Le *e* est ainsi rédigé :
- 67) « *e)* De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux. Toutefois, si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; »
- 68) *d)* Le *g* est ainsi rédigé :
- 69) « *g)* De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
- 70) « À défaut de la remise de cette attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.
- 71) « Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire.
- 72) « Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent *g*. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.
- 73) « Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

- 74) « Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire. » ;
- 75) 11° Après l'article 7, il est inséré un article 7-1 ainsi rédigé :
- 76) « *Art. 7-1.* – Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.
- 77) « Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer. » ;
- 78) 12° Le premier alinéa de l'article 8 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 79) « Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours. »
- 80) II. – La même loi est ainsi modifiée :
- 81) 1° À la fin du *k* de l'article 4, la référence : « 3 » est remplacée par la référence : « 3-2 » ;
- 82) 2° et 3° (*Supprimés*)
- 83) 4° Le 1° de l'article 43 est ainsi rédigé :
- 84) « 1° Les 1° et 2° et le dernier alinéa de l'article 3-3 sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 ; »
- 85) 5° et 6° (*Supprimés*)
- 86) III. – (*Non modifié*) Au premier alinéa du II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, la référence : « 3-1 » est remplacée par la référence : « 3-3 » ;
- 87) IV (*nouveau*). – Au deuxième alinéa de l'article 1724 du code civil, le mot : « quarante » est remplacé par le mot : « vingt et un ».

**M. le président.** L'amendement n° 38 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mme Sittler, est ainsi libellé :

Alinéa 57

Après le mot :

transmises

insérer les mots :

par voie télématique

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Il s'agit toujours de la création de l'observatoire local des loyers, dont nous ne savons pas très bien ce qu'il sera exactement. Nous en avons débattu longuement hier.

Un certain nombre de professionnels sont inquiets. Ils s'interrogent, notamment, sur la nature des informations qui leur seront demandées pour la création de la base de données et sur la manière dont ils les transmettront. Je

rappelle que cette base n'aura pas qu'un intérêt statistique : elle servira de référence pour l'établissement des loyers médians, minorés et majorés.

Cet amendement vise à préciser que la transmission des informations se fera par voie télématique. Certes, je n'imagine pas que l'on puisse demander aux différents intervenants de transmettre des tonnes de papier, mais cette précision me paraît être une sage précaution pour faciliter le travail de chacun.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques.** Monsieur Dallier, vous avez eu une bonne idée, mais une telle précision ne relève pas du domaine de la loi ; elle semble davantage de nature réglementaire. Mme la ministre pourra peut-être nous confirmer que le décret prévoira des conditions permettant de ne pas alourdir la charge de travail pour les professionnels.

Par ailleurs, cet amendement vise à préciser que la transmission se fera obligatoirement par la voie télématique. Or il faudra tout de même que l'émetteur et le récepteur soient d'accord, sinon cette disposition risque de poser un problème.

La commission demande donc le retrait de cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement.** Monsieur Dallier, vous faites partie de ceux qui rappellent fréquemment que la loi ne doit pas être trop bavarde. Pour aller dans ce sens, je vous propose de renvoyer cette disposition au domaine réglementaire ! (*Sourires.*)

**M. Jean-Claude Lenoir.** Vous en avez trop dit !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement demande donc le retrait de cet amendement.

**M. le président.** Monsieur Dallier, l'amendement n° 38 rectifié est-il maintenu ?

**M. Philippe Dallier.** Non, je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 38 rectifié est retiré.

L'amendement n° 39 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler, est ainsi libellé :

Alinéa 63

Après le mot :

partiel

insérer les mots :

supérieur au tiers du montant du reste à charge dû par le locataire

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Cet amendement vise à préciser que lorsqu'un locataire a du mal à payer son loyer, il peut être considéré comme étant en défaut de paiement à partir d'un seuil que je propose de fixer ici.

Les textes actuels évoquent d'un paiement minimum, sans plus de précision. Nul ne sait ce que cela recouvre. Mes chers collègues, je vous propose de fixer ce minimum au tiers du reste à charge dû par le locataire. On prend le loyer, moins

l'aide personnelle pour le cas où le locataire en percevrait une, et on considère qu'à partir du moment où le locataire verse le tiers de ce qui lui reste à charge, il n'est pas en défaut de paiement.

Je le répète, les textes sont flous. Il faut les préciser, d'autant que, dans le cadre de la garantie universelle des loyers dont nous débattons ultérieurement, le propriétaire sera dans certaines circonstances en droit d'engager une action.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** L'alinéa auquel vous faites allusion, cher collègue, concerne les logements indécents lorsque la caisse d'allocations familiales retient les aides au logement et que le locataire paye le reste.

Il ne me paraît pas opportun de limiter le paiement au tiers du loyer, car nul ne connaît le montant du loyer résiduel. Ce qui doit être payé, c'est la totalité du loyer moins l'aide au logement. Je pense donc qu'il y a un malentendu. Voilà pourquoi je demande le retrait de cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Aujourd'hui, la reconnaissance de l'indécence du logement provoque la suspension – j'insiste sur ce terme – de l'APL, ce qui fait que la dette du locataire à l'égard de son bailleur reste bien le montant de l'ensemble du loyer.

L'idée est de s'en tenir au montant résiduel du loyer, APL déduite. Cet amendement n'étant pas adapté à la situation, le Gouvernement en demande le retrait.

**M. le président.** Monsieur Dallier, l'amendement n° 39 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Philippe Dallier.** Non, je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 39 rectifié *bis* est retiré.

Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 684, présenté par Mme Lienemann, est ainsi libellé :

Alinéa 67

1° Deuxième phrase

Compléter cette phrase par les mots :

sous réserve du respect des dispositions de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat

2° Troisième et dernière phrases

Rédiger ainsi ces phrases :

Toutefois, avant le début des travaux, le locataire est dûment informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Il s'agit, d'une part, de modifier l'article 7 e) de la loi de 1989, visant à une information par notification de préavis pour travaux intérieurs au logement et à une coordination avec la loi de 1967, et, d'autre part, de changer la nouvelle rédaction de l'article 7 e) en inversant l'ordre des deux dernières phrases.

En effet, l'article 1<sup>er</sup>, tel qu'il est voté, inverse la donne : « Toutefois, si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris. » Par ailleurs, le texte précise : « Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; »

Une lecture trop restrictive pourrait donc exclure du champ d'intervention du juge la non-information des locataires avant le début des travaux. En inversant la donne, le juge se trouve mobilisé pour l'ensemble des dysfonctionnements, depuis le préavis jusqu'à la notification, ce qui paraît plus rationnel.

**M. le président.** L'amendement n° 40 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler, est ainsi libellé :

Alinéa 67, troisième phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

Toutefois, si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, ont pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris.

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Cet amendement vise à supprimer la mention d'un caractère « abusif ou vexatoire » des travaux.

Je ne vois en effet pas très bien comment l'on pourra juger d'un aspect aussi subjectif. Qu'il y ait des cas conflictuels entre propriétaires et locataires et qu'il faille veiller à ce que les travaux puissent être exécutés dans de bonnes conditions, je le comprends – je vous proposerai d'ailleurs ultérieurement un amendement en ce sens, mes chers collègues. Toutefois, comment interpréter ou apprécier le caractère « abusif ou vexatoire » des travaux ?

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission est favorable à l'amendement n° 684 présenté par Mme Lienemann, dont la rédaction paraît claire.

S'agissant de l'amendement n° 40 rectifié présenté par M. Dallier, le caractère « abusif et vexatoire » est, certes, quelque peu subjectif, mais, après tout, le juge est là pour l'apprécier. Un certain nombre de travaux, qui ne sont pas de l'ordre de la mise aux normes, peuvent être entrepris pour amener peu à peu le locataire à quitter les lieux. Le juge doit avoir la possibilité de trancher.

Je demande donc le retrait de cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'amendement n° 684 de Mme Lienemann tend à préciser utilement les dispositions qui ont été adoptées en première lecture à l'Assemblée nationale. Comme M. le rapporteur, je suis donc favorable à cet amendement.

J'en viens à l'amendement n° 40 rectifié. Monsieur Dallier, il faudrait entrer dans le détail, mais je pense qu'il est bon de définir ces travaux, qu'il reviendra évidemment au juge de qualifier d'« abusifs » ou de « vexatoires ».

Par exemple, remplacer la cuvette des toilettes par une cuvette pour enfant de maternelle en prétextant une erreur, puis recommencer, de manière que la multiplication des travaux rende infernale la vie dans le logement, cela fait partie des situations qui visent à inciter le locataire, comme l'a dit M. le rapporteur, à quitter les lieux. Certains travaux qui n'ont pas un caractère de nécessité ont pour objet de contraindre le locataire à partir de son logement. La caractérisation de ce type de situation peut aujourd'hui être inscrite dans la loi.

Un certain nombre d'éléments, qui ont été introduits en première lecture à l'Assemblée nationale, concernant la nécessité d'informer le locataire sont donc utilement complétés par l'amendement de Mme Lienemann. En revanche, l'amendement de suppression de M. Dallier n'est pas pertinent. C'est la raison pour laquelle j'en demande le retrait.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 684.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, l'amendement n° 40 rectifié n'a plus d'objet.

L'amendement n° 41 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Karoutchi, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mme Sittler, est ainsi libellé :

Alinéa 67

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprimé par le locataire.

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Cet amendement vise à empêcher des abus de la part du propriétaire qui demanderait à réaliser des travaux les samedis, dimanches et jours fériés. Ces travaux, sauf accord express du locataire, seront donc interdits.

Une telle proposition me semble répondre à une réalité, puisque j'ai déjà eu, en tant que maire, à traiter ce genre de problèmes.

Madame la ministre, j'espère que vous ne me demanderez pas de retirer cet amendement, et même qu'il recevra un avis favorable! *(Sourires.)*

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Monsieur Dallier, vos espoirs vont être comblés, puisque la commission est favorable à cet amendement de bon sens, dont l'adoption protégera utilement le locataire. *(Ah! sur plusieurs travées de l'UMP.)*

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur Dallier, au travers de cet amendement, vous en revenez exactement au point précédemment soulevé : réaliser des travaux systématiquement pendant les week-ends ou les jours fériés a pour objet de gêner le locataire.

Or les travaux ne doivent pas être utilisés pour pousser les locataires dehors. Votre amendement visant à compléter utilement les dispositions de l'article 1<sup>er</sup> dans le sens que nous souhaitons, le Gouvernement émet un avis favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 41 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je constate que cet amendement a été adopté à l'unanimité des présents.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Très bien !

**M. le président.** L'amendement n° 42 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Karoutchi, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler, est ainsi libellé :

Alinéa 69, première phrase

Supprimer les mots :

à la demande du bailleur

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Il s'agit de préciser qu'il revient au locataire d'informer chaque année le propriétaire qu'il est bien couvert par une assurance sans que ce dernier ait besoin de le lui demander. Cela me semble être une proposition acceptable.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Si, de toute façon, le locataire ne transmet pas l'information, que se passera-t-il ? Le bailleur la lui demandera, et on en reviendra à la même situation.

Je demande donc le retrait de cet amendement, auquel, à défaut, je donnerai un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur Dallier, le défaut d'assurance est une cause de résiliation de bail.

Pour s'assurer de ce défaut d'assurance, le propriétaire doit pouvoir demander au locataire de produire ce document. Et comme l'a dit M. le rapporteur, même en cas de transmission de droit, si le bailleur ne reçoit pas ce document, il faut lui offrir la possibilité de le demander.

J'espère que nos arguments vous convaincront et vous amèneront à retirer cet amendement. C'est en tout cas le souhait du Gouvernement.

**M. le président.** Monsieur Dallier, l'amendement n° 42 rectifié est-il maintenu ?

**M. Philippe Dallier.** Oui, monsieur le président, je le maintiens.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Il a raison !

**M. Philippe Dallier.** On cherche à produire un texte équilibré. Il revient bien au locataire de s'assurer, et la moindre des choses est qu'il fasse la démarche de démontrer à son propriétaire qu'il l'a fait.

Le défaut d'assurance est effectivement une clause de résolution. On peut imaginer que les propriétaires ne sont pas tous d'affreux personnages qui, le lendemain du jour J, mettraient en demeure le locataire de produire l'attestation d'assurance et, à défaut de ce document, en prendraient prétexte pour résilier le bail.

Je pense donc que l'on peut imposer au locataire de transmettre l'attestation d'assurance, et si, au bout de trois semaines ou un mois, le propriétaire n'a rien reçu et s'inquiète, il peut rédiger une mise en demeure. Toutefois, mettons les choses dans l'ordre : il est de la responsabilité du locataire de s'assurer ; il ne revient pas systématiquement au propriétaire d'en demander la preuve.

**Mme Catherine Deroche.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

**M. Daniel Dubois.** Madame la ministre, vous nous avez expliqué, comme vient de le rappeler notre collègue Dallier, que ce texte devait être équilibré et que telle était d'ailleurs votre volonté. L'obligation de s'assurer incombe au locataire. S'il ne s'y soumet pas, il risque en effet la résiliation du bail.

Cela étant, lors de la signature du bail, il atteste de son assurance. Toutefois, et on le voit souvent dans les organismes HLM, de nombreuses personnes s'assurent pour deux ou trois mois et il est ensuite extrêmement difficile de contrôler que tous les locataires sont bien assurés.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** C'est vrai !

**M. Daniel Dubois.** Par conséquent, attester chaque année, ou à la date anniversaire du renouvellement de son assurance, qu'il est assuré me paraît être une obligation normale du locataire.

Nous soutiendrons donc l'amendement de M. Dallier.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 42 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 62 rectifié *bis*, présenté par MM. Guerriau, Dubois, Marseille et Amoudry, est ainsi libellé :

Alinéa 72

1° Première phrase

Remplacer les mots :

constitue une assurance

par les mots :

est constituée

2° Troisième phrase

Supprimer les mots :

par douzième à chaque paiement du loyer

La parole est à M. Joël Guerriau.

**M. Joël Guerriau.** Par cet amendement, nous attirons l'attention sur deux éléments : l'un de fond et l'autre de forme.

Sur l'élément de forme, j'imagine que nous pourrions tous être d'accord. L'alinéa 72 commence par : « Cette assurance constitue une assurance pour compte ». Or il nous semble plus judicieux d'écrire : « Cette assurance est constituée pour compte ».

J'en viens à l'élément de fond. Mes chers collègues, vous savez que le projet de loi prévoit la faculté pour le bailleur de souscrire une assurance multirisques habitation pour le compte du locataire, en cas de défaillance de celui-ci.

L'alinéa 72 dispose que la prime d'assurance annuelle « est récupérable par le bailleur », mais il est précisé également que celle-ci ne peut être récupérée que « par douzième à chaque paiement du loyer ». Il y a là un décalage évident. Alors que le propriétaire a l'obligation de souscrire une assurance pour pallier la défaillance du locataire, il doit ensuite attendre pour se faire rembourser, et cela par douzième sur chaque loyer, ce qui nous paraît totalement illogique. Il n'y a pas de raison que le bailleur fasse crédit au locataire sur ce point.

**M. le président.** L'amendement n° 343 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 72, troisième phrase

Supprimer les mots :

par douzième à chaque paiement du loyer

La parole est à Mme Elisabeth Lamure.

**Mme Elisabeth Lamure.** Mon amendement vise, comme la seconde partie de l'amendement de M. Guerriau, la faculté, prévue par le projet de loi, pour le bailleur de souscrire une assurance multirisques habitation pour le compte du locataire en cas de défaillance de celui-ci.

Or nous estimons que le bailleur ne doit pas être pénalisé par la faute du locataire et qu'il doit pouvoir récupérer auprès de lui le coût de l'assurance qu'il a souscrite.

Tel est l'objet de cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission souhaite en rester à son propre texte. Imaginons en effet que le propriétaire s'acquitte de la prime d'assurance par douzième et que le locataire la lui restitue en une seule fois, accrue éventuellement d'une pénalité. Il y aurait là quelque chose d'injuste.

Je propose donc aux auteurs de ces deux amendements, qui sont presque similaires, de bien vouloir les retirer. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** La souscription par le bailleur d'une assurance pour le locataire est une option ouverte par ce projet de loi. Il ne s'agit en aucun cas d'une obligation, puisque la règle reste la souscription de l'assurance directement par le locataire. Nous pensons que la récupération par douzième directement sur le loyer est bien plus efficace vis-à-vis du locataire que la récupération séparée qui pourrait donner lieu à discussion entre le bailleur et le locataire.

Voilà pourquoi le Gouvernement est défavorable à ces deux amendements.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

**M. Daniel Dubois.** J'en reviens quasiment au même propos que tout à l'heure : on veut un texte équilibré, on veut que les relations entre le bailleur et le preneur soient équilibrées, mais cet objectif est contredit par la rédaction actuelle de l'alinéa 72 !

Le preneur a l'obligation légale de s'assurer et, en cas de non-respect de cette obligation, il risque effectivement la résiliation du bail. À cet égard, je me pose une question : puisqu'est aujourd'hui donnée au bailleur la possibilité, qui n'était pas offerte autrefois, de s'assurer à la place du locataire, comment les juges réagiront-ils quand une demande de résiliation sera formulée ?

Par ailleurs, ce n'est pas le rôle du bailleur que d'avancer de l'argent au locataire, d'autant que les locataires qui ne s'assurent pas sont généralement défaillants pour le paiement des loyers. Il y a un lien entre ces deux questions, et cela pose de sérieux problèmes. Ce dispositif n'est pas équitable !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 62 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 343 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 90, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Alinéas 75 à 77

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.** Je partage avec Mme la ministre une certaine aversion pour les lois inutilement bavardes et, à cet égard, je pense que le système des prescriptions qui est mis en place dans cet article 1<sup>er</sup> mérite d'être supprimé.

Tout d'abord, je le rappelle, la prescription d'un an concernant ce que le texte appelle improprement une « action en révision du loyer par le bailleur » n'a vocation à s'appliquer qu'à une action en justice. En réalité, ici, il s'agit non pas d'une prescription, mais de l'extinction du droit du bailleur de demander la révision du loyer.

Dès lors, me direz-vous, cela mérite de figurer dans le texte de loi ! Ô que non, puisque l'article 17-1 de la loi de 1989, qui est toujours en vigueur, prévoit très expressément cette extinction du droit.

L'autre prescription qui figure dans le texte prévoit un délai de trois ans pour les actions découlant du contrat de bail. On ne peut que s'étonner du choix d'un tel délai. Il nous semble en effet qu'il aurait été plus protecteur des intérêts du locataire, notamment, de garder la référence au délai de cinq ans.

D'une manière plus générale, pour ceux d'entre nous qui souhaitent inscrire leur action dans une certaine continuité – je n'ose pas dire une cohérence – en matière de prescription, je rappelle que la loi du 17 juin 2008 a entendu unifier les régimes des prescriptions civiles.

**M. le président.** L'amendement n° 362 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 77

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

**M. Jean-Claude Lenoir.** J'avance avec beaucoup de confiance dans la défense de mon amendement, convaincu que l'argument qui a été développé par M. le rapporteur pour avis de la commission des lois saura emporter la décision de l'hémicycle. (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. Jean-Jacques Mirassou.** Ce n'est pas sûr !

**M. Jean-Claude Lenoir.** Même si les raisons que j'avance ne sont pas exactement identiques à celles qu'il a développées, seul compte le résultat. Nous verrons dans un instant si son influence, et peut-être la mienne, est suffisante pour y parvenir.

Pourquoi souhaitons-nous, par cet amendement, supprimer l'alinéa 77 de cet article ?

Le projet de loi entend sécuriser les relations entre les locataires et les bailleurs et équilibrer les rapports au cours de la location. Or, si l'alinéa 76 de l'article 1<sup>er</sup> que nous avons examiné il y a un instant soumet à une prescription triennale toute action relative à un contrat de bail, l'alinéa 77 prévoit une exception pour la révision du loyer, qui serait prescrite un an après la date convenue par les parties dans le bail.

En l'état du projet de texte, le locataire pourrait réclamer un trop-perçu de loyer ou de charges pendant trois ans alors que le propriétaire, qui a oublié de faire application de la clause contractuelle de révision des loyers, n'a qu'une année pour remédier à son oubli.

Aussi, pour préserver un équilibre entre les parties, il est proposé de supprimer l'alinéa 77 de l'article 1<sup>er</sup> et d'appliquer la prescription triennale à toutes les actions découlant d'un contrat de bail, quelle que soit leur origine.

**Mme Élisabeth Lamure.** Très bien !

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission souhaite faire remarquer aux auteurs de ces amendements que la durée de trois ans correspond à celle du bail. Il y a donc une certaine logique.

Par ailleurs, la disposition est équilibrée, parce ce délai s'applique aussi bien aux actions du bailleur qu'à celles du locataire.

La commission a donc émis un avis défavorable sur ces deux amendements.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur le rapporteur pour avis, il est effectivement possible d'unifier les délais de prescription, si tant est que ce soit pertinent. Avec un délai de cinq ans, on fait toutefois peser sur les locataires le risque d'une récupération d'un montant très important de charges, ce qui pourrait entraîner des difficultés de paiement, alors même que le bailleur a toute latitude pour procéder au fur et à mesure à cette récupération.

Cette remarque vaut notamment pour le logement social. Nous avons eu connaissance de cas dans lesquels le budget d'une famille est durablement déséquilibré par une récupération brutale et tardive de charges.

Je tiens à le signaler, cela peut aussi provoquer le basculement vers une dégradation de l'état de certaines copropriétés. En effet, lorsque les syndicats ont mal fait leur travail, les locataires ne parviennent pas à financer les récupérations très importantes qui leur sont *a posteriori* exigées. Aucun changement n'est opéré en matière de récupération des charges sur les locataires, mais les délais proposés peuvent déséquilibrer le budget des ménages.

C'est pourquoi le Gouvernement est défavorable à ces deux amendements.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour explication de vote.

**M. Jean-Claude Lenoir.** M. le rapporteur pour avis a proposé un délai de cinq ans ; pour ma part, j'ai prévu dans mon amendement une durée de trois ans, qui s'applique au locataire comme au propriétaire. Je n'ai pas eu de réponse à l'argumentation que j'ai développée pour défendre mon amendement, lequel vise à supprimer l'alinéa 77 de l'article 1<sup>er</sup>.

Madame la ministre, j'aimerais que vous m'apportiez une réponse argumentée, pour que mon groupe puisse décider de la conduite que nous allons observer !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 90.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 362 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. Jean-Claude Lenoir.** Quel mépris de la part de Mme la ministre de ne pas m'avoir répondu !

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** Ne faites pas l'innocent, monsieur Lenoir...

**Mme Éliane Assassi.** C'est vous qui êtes méprisant !

**M. le président.** L'amendement n° 651 rectifié *bis*, présenté par MM. Assouline, Antoinette et Eblé, Mmes D. Gillot et Khiari, M. Vincent, Mmes Blondin et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 79

Insérer dix alinéas ainsi rédigés :

« ...° Après l'article 8, il est inséré un article 8-1 ainsi rédigé :

« Art 8-1. - I.- La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.

« Nonobstant les dispositions qui leur sont applicables en vertu de la présente loi, les dispositions du présent article sont applicables aux colocations.

« II. - Le contrat de bail d'une colocation respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

« III. – Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires dans les conditions prévues au g) de l'article 7. Les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance pour compte récupérable dans les conditions fixées au même article.

« IV. - Les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par ce contrat :

« 1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provision pour charges ;

« 2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

« V. – La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai d'un an après la date d'effet du congé.

« L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution. »

La parole est à Mme Renée Nicoux.

**Mme Renée Nicoux.** Cet amendement vise à mettre en place un statut adapté pour la colocation qui sécurise aussi bien les colocataires que les bailleurs.

En effet, la sécurisation et le développement de ce mode d'habitat nécessitent un encadrement juridique clair. La colocation peut être un moyen de favoriser l'accès au parc privé de certains locataires qui éprouvent des difficultés croissantes pour se loger.

Cet amendement vise à définir la notion de colocation et à prendre en compte les caractéristiques de ce mode d'habitat. Il tend à prévoir un bail type spécifique et à adapter le dispositif d'assurance pour compte du locataire en permettant aux parties de convenir, dès la conclusion du bail, de la mise en œuvre de celui-ci. Par ailleurs, il a pour objet de généraliser l'application du forfait charges pour les colocations, qui est mieux adapté aux durées d'occupation et au taux de rotation caractérisant ce mode d'habitat. Enfin, il vise à aménager les règles de cautionnement et de solidarité afin de limiter l'engagement excessif du colocataire sortant au travers de sa caution, tout en préservant les intérêts du bailleur.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement important, dont l'adoption constituerait une avancée pour la sécurisation de ce mode d'habitat, lequel en a bien besoin.

L'avis de la commission est donc favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Cet amendement, qui est parfaitement rédigé, vise à répondre au développement de plus en plus important de la colocation. Ce mode d'habitat, qui concerne notamment les jeunes, n'est en effet pas suffisamment encadré.

L'avis du Gouvernement est donc tout à fait favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 651 rectifié *bis*.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 685 rectifié, présenté par Mme Lienemann, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 85

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Après l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux d'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. 10-... - Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés aux premier et deuxième alinéas de l'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat, ou au e) de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sans avoir fait la notification, prévue auxdits articles, ou sans respecter les conditions d'exécution figurant dans la notification ou encore malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge du tribunal d'instance, statuant par ordonnance de référé, encourt les sanctions prévues à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme.

« Le tribunal peut, en outre, ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné.

« Les premier, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 480-1, des articles L. 480-2, L. 480-3, L. 480-7, L. 480-8 et L. 480-9 du code de l'urbanisme sont applicables aux infractions visées au premier alinéa du présent article. »

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Si vous en êtes d'accord, monsieur le président, je présenterai en même temps l'amendement n° 686.

**M. le président.** J'appelle donc en discussion l'amendement n° 686, présenté par Mme Lienemann, et qui est ainsi libellé :

Après l'alinéa 85

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Au premier alinéa de l'article 59 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, les mots : « sera puni d'un emprisonnement

de deux ans et d'une amende de 4 500 euros », sont remplacés par les mots : « encourt les sanctions prévues à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme ».

Veuillez poursuivre, ma chère collègue.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Les dispositions de ces deux amendements procèdent de la même intention ; elles s'appliquent simplement à deux cas différents de locataires, ceux qui bénéficient encore d'un bail soumis à la loi de 1948 et les autres.

L'idée est la suivante : en cas de travaux abusifs, il doit être possible de prévoir une sanction pénale. Actuellement, c'est déjà le cas en matière de fraude au permis de construire. Cette formule présente un avantage : la sanction pénale est à l'appréciation du juge, lequel pourra la proportionner à l'importance des problèmes rencontrés.

Je propose donc que, en cas de travaux abusifs, le juge puisse, en plus d'ordonner une interruption des travaux, prononcer une sanction pénale. Dans cette perspective, j'ai repris les sanctions habituellement visées dans le code de l'urbanisme.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission a émis un avis favorable sur ces deux amendements.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement est également favorable à ces deux amendements.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 685 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 686.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour explication de vote sur l'article.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Notre groupe votera contre l'article 1<sup>er</sup>.

Je saisis l'occasion de cette intervention pour clarifier les éléments du débat relatifs à la construction de logements en France. Hier, de façon assez cursive et non polémique, j'ai cité à la tribune quelques chiffres qui montraient le grave déficit en matière de financement de logements sociaux enregistré lorsque la gauche était au pouvoir. Je ne pensais pas que les chiffres que j'avançais pouvaient être contestés, car ils étaient tirés de rapports rédigés par des membres de la majorité sénatoriale.

Pour autant, un peu plus tard, notre collègue Marie-Noëlle Lienemann est intervenue – je le comprends, car elle a été ministre du logement...

**M. Didier Guillaume.** Une excellente ministre du logement !

**M. Jean-Claude Lenoir.** ... pendant la période que j'évoquais –, pour contester non pas les chiffres que j'avais cités, lesquels provenaient de tableaux du ministère de l'égalité des territoires et du logement, mais la lecture que j'en avais faite. Elle laissait entendre qu'il y avait, d'un côté, les financements, et, de l'autre, la réalité des choses : les constructions viennent plus tard et on ne peut pas dire dans quel délai les logements financés une année donnée verront le jour.

Son intervention m'a évidemment interpellé. Je n'aime pas laisser les choses dans le flou et je n'aime pas non plus l'idée de m'être trompé. J'ai donc poursuivi mes recherches. J'ai consulté un organisme qui ne peut être contesté, l'INSEE, l'Institut national de la statistique et des études économiques.

L'INSEE a notamment produit un document en janvier 2003 qui m'a permis de trouver des statistiques relatives non pas à une seule année, mais aux cinq années, entre 1997 et 2002, pendant lesquelles le gouvernement de Lionel Jospin a dirigé le pays. J'ai aussi repris des chiffres couvrant la période 2007-2012, pendant laquelle le Président de la République était Nicolas Sarkozy et le Premier ministre François Fillon.

Dans son rapport publié en janvier 2003, l'INSEE a tiré le bilan de l'ère Jospin en termes de construction de logements. Il y est précisé que, entre le 2 juin 1997 – nous nous souvenons bien de cette date ! – et le 31 juin 2002, quelque 1 600 000 logements neufs avaient été mis en chantier, soit 250 000 logements par an environ.

Encore plus surprenant, le rapport de l'INSEE nous apprend que la part des logements sociaux dans ces constructions était de 19 % en 2002 après cinq années de majorité socialiste, contre 30 % en 1996, alors que la droite était aux affaires depuis plus de trois ans.

Pour ce qui concerne la période 2007-2012, les chiffres en termes de constructions brutes sont les suivants. En 2012, 445 000 logements neufs ont été construits. S'agissant des mises en chantier, après une baisse en 2009 – la crise est passée par là – et une stabilisation en 2010, elles sont remontées à 390 000 en 2011, soit leur niveau de 2008.

Quand elle était au pouvoir entre 1997 et 2002, c'est-à-dire en pleine phase de croissance économique, la gauche faisait construire 250 000 logements par an. Et si l'on considère les logements livrés, le chiffre s'élevait à 265 000 par an.

Pour ce qui concerne la droite, entre 2007 et 2012, ce sont presque 600 000 logements – 588 000 pour être précis – qui ont été livrés chaque année, alors même que notre pays connaissait la crise économique !

Il me semblait que la Haute Assemblée devait prendre connaissance de ces chiffres, qui sont tout à fait incontestables.

**M. le président.** La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour explication de vote.

**Mme Élisabeth Lamure.** Madame la ministre, l'examen de cet article 1<sup>er</sup> donne un aperçu inquiétant de la nature de votre projet de loi.

Si l'on étudie attentivement les dispositions qui ont été soumises à notre examen – je pense par exemple à l'interdiction d'introduire dans le bail des clauses relatives aux pénalités contractuelles, à la rémunération des intermédiaires ou encore au délai de prescription qui est porté à trois ans pour l'ensemble des actions en paiement dérivant d'un contrat de bail –, on se rend compte que ce texte ne fait que déséquilibrer la relation entre bailleurs et locataires.

Pour les pénalités contractuelles, le projet de loi ne tendait à l'origine qu'à prévoir des pénalités pour retard de paiement pouvant s'élever jusqu'à 30 %, un taux fortement dissuasif pour les mauvais payeurs.

Ce taux a par la suite été supprimé au profit de pénalités qui ne pourront pas dépasser 5 %, un taux qui n'est, pour le coup, absolument pas dissuasif. Par cette mesure, vous participez, encore une fois, à la légitimation des impayés, qui ne relèvent d'ailleurs pas tous des accidents de la vie.

Pour la rémunération des intermédiaires, vous partez du postulat que le locataire ne profite nullement du travail des intermédiaires qui assurent pourtant la relation entre l'offreur et le demandeur. Ainsi, les bailleurs hésiteront demain à s'adresser à des professionnels, compte tenu du coût de leur intervention qu'ils seront seuls à supporter. Cette mesure, en plus de nous sembler déséquilibrée, va, comme beaucoup d'autres, scléroser le marché, non parce que les opérations ne se feront plus, mais parce que les propriétaires essayeront de contourner ces intermédiaires ou de retarder leur intervention.

Enfin, le délai de prescription est porté à trois ans. Le locataire pourra donc réclamer un trop-perçu de loyer ou de charges pendant trois ans, alors que le propriétaire qui a omis de faire application de la clause contractuelle de révision des loyers n'a qu'un an pour remédier à son oubli. Là encore, rien ne nous semble justifier une telle différence de traitement.

Vous l'aurez compris, mes chers collègues, cet article 1<sup>er</sup> est d'ores et déjà une preuve du déséquilibre de ce projet de loi, déséquilibre d'autant plus étrange que vous semblez, madame la ministre, être consciente de la situation des propriétaires. Vous l'avez vous-même dit au cours de la discussion générale, tous les propriétaires ne sont pas des rentiers assoiffés par l'appât du gain. La plupart d'entre eux sont comme leurs locataires : ils ne connaissent pas forcément l'ensemble de leurs droits.

Certes, il y a peut-être des propriétaires peu soucieux de vos considérations éthiques, mais nul doute qu'il existe chez certains locataires les mêmes dérives procédurières.

Encore une fois, madame la ministre, la propriété, si elle est une sécurité dans la vie, engage également des responsabilités pour les propriétaires.

Aussi, même si votre article 1<sup>er</sup> n'est pas entièrement à abandonner – je pense à l'état des lieux type, qui d'ailleurs n'est pas équilibré, puisqu'il existe une possibilité pour le locataire de compléter l'état des lieux pendant une semaine, ce qui risque d'entraîner de nombreux contentieux entre locataires et propriétaires –, vos mesures sont pour l'essentiel assises sur des préjugés à l'encontre des propriétaires.

Pardonnez-nous ces répétitions, mais le meilleur moyen de mettre le locataire en situation de force par rapport au propriétaire, c'est de construire des logements et, par la même occasion, de fluidifier le marché de l'immobilier. Or vous faites exactement le contraire !

Pour cette raison, le groupe UMP votera logiquement, mais sans plaisir, contre l'article 1<sup>er</sup>.

**M. le président.** La parole est à M. René-Paul Savary, pour explication de vote.

**M. René-Paul Savary.** Je désire compléter les arguments qui ont été évoqués par mes collègues.

L'article 1<sup>er</sup> me semble l'illustration de ce projet de loi, qui, à la fois, instaure la défiance entre bailleurs et locataires, entraîne une complexification supplémentaire de leurs rapports et se révèle de nature à décourager les petits inves-

tisseurs. Ceux-ci ont investi leurs économies en vue, certes, de tirer un bénéfice de la location du logement qu'ils ont acquis, mais aussi, parfois, pour des raisons civiques, afin de contribuer au développement sociétal à travers un investissement personnel. Ces propriétaires méritent qu'un certain nombre de dispositions assurent la simplification des relations, parfois particulièrement difficiles, qu'ils peuvent entretenir avec leurs locataires.

Il faut reconnaître qu'un certain nombre d'améliorations ont été apportées. Je pense notamment au rétablissement de la caution personnelle, qui est tout à fait significatif.

Tout à l'heure, le Sénat a également adopté un amendement relatif à la colocation, dont les dispositions permettront véritablement aux propriétaires de s'engager plus facilement dans ce type de location.

La colocation est très importante : on sait le service qu'elle rend aux étudiants. Cependant, les propriétaires peuvent rencontrer des difficultés à récupérer la part de loyer due par chacun des colocataires. En outre, il s'agit de locations relativement précaires, avec des changements réguliers – parfois difficiles à gérer – de locataires, notamment en période de vacances.

Il faut donc essayer de trouver des mesures de simplification. Or, madame la ministre, de telles mesures, je n'en ai pas vu dans ce projet de loi, que ce soit pour les colocataires ou pour les locataires !

Au contraire, le texte prévoit des modèles types obligatoires de bail ou d'état des lieux. Il prévoit également un alignement du régime des locations de meublés sur celui des locations de logements vides et permettra que le locataire puisse remettre en cause le loyer qu'il avait pourtant accepté lors de la conclusion du bail, lui donnant la possibilité d'intenter une action en diminution de loyer ou en renouvellement de bail.

Ce texte se caractérise donc par une complexité extraordinaire, laquelle va à l'encontre des propos du Président de la République. Celui-ci avait appelé à un « choc de simplification ». Pour ma part, je vois plutôt, dans cet article 1<sup>er</sup>, une source de complexité supplémentaire, qui laissera la défiance s'instaurer ! Il en va de même pour la garantie universelle de loyer ; nous aurons l'occasion d'en reparler. Par conséquent, ce texte découragera les investisseurs potentiels.

De telles mesures ne sont pas tout à fait de nature à responsabiliser davantage les locataires. Or, si notre société connaît actuellement un certain nombre de difficultés, c'est peut-être parce que nous n'avons pas assez pris la mesure du sens des responsabilités que nous devons apprendre à l'usager. Il appartient à ce dernier d'être responsable dans les démarches qu'il entreprend. Quant à nous, il nous revient de faire évoluer la société en ce sens. Je suis sûr qu'il en résulterait davantage de croissance.

En économie, on aboutit parfois à des résultats inverses de ceux qui sont recherchés. Il faut construire des logements : c'est le seul moyen de réguler les loyers. Toutefois, croyez-vous que tirer les loyers vers le bas, même dans les zones tendues, soit un signe encourageant pour les investisseurs potentiels ?

**M. Charles Revet.** Très bien !

**M. René-Paul Savary.** Pour ce qui me concerne, il me semble que d'autres dispositions seraient autrement plus incitatives !

Au reste, cela vaut également pour les rénovations, un sujet que nous n'avons pas encore évoqué : au nom du développement durable, on demande aux propriétaires de faire des efforts pour mieux isoler leur logement et le rendre moins gourmand en énergie, et, parallèlement, on baisse le montant des loyers. Il y a là aussi une contradiction qui mérite d'être soulignée.

Bien entendu, je voterai contre l'article 1<sup>er</sup>, symbole de cette volonté de complexification, de désengagement et de déresponsabilisation.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote. (*Marques de lassitude sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. Daniel Raoul,** président de la commission des affaires économiques. Le compte est bon !

**M. Daniel Dubois.** Monsieur le président de la commission, vous m'en voyez désolé, mais je vais moi aussi m'exprimer !

**M. Charles Revet.** Cela fait partie du débat démocratique !

**M. Daniel Dubois.** Madame la ministre, je vous rejoins sur un point : il y a sans aucun doute de mauvais propriétaires. Nous aurons l'occasion d'en parler, au sujet du logement indigne et des marchands de sommeil. Sur ces questions, un certain nombre de vos propositions sont tout à fait intéressantes.

Cela dit, il y a aussi à l'évidence de mauvais locataires, ainsi que, comme vous l'avez déclaré, de très petits propriétaires qui ont besoin d'une relation équilibrée avec leurs locataires.

Comme l'a très clairement indiqué mon collègue Lenoir tout à l'heure, les chiffres sont terriblement...

**M. Jean-Claude Lenoir.** Accablants !

**M. Daniel Dubois.** ... accablants, en effet.

Cette année, nous construirons, au mieux, 320 000 logements, alors que l'objectif est de 500 000 logements.

**M. Charles Revet.** Et cela va encore diminuer !

**M. Daniel Dubois.** Vous n'ignorez pas que vous adressez ainsi des signes extrêmement négatifs aux investisseurs.

Nous n'atteindrons pas l'objectif de 500 000 logements construits si nous ne permettons pas que l'argent privé continue d'être investi dans le logement, ce que vous savez aussi très bien. D'ailleurs, vous le savez d'autant mieux que vous êtes en train de réfléchir à un statut particulier du logement intermédiaire pour les « zinzins » – assureurs et autres.

Madame la ministre, puisque vous êtes bien consciente qu'il faut investir dans le logement, traitez donc de façon équilibrée les propriétaires et les locataires.

**M. Charles Revet.** Mme la ministre ne vous écoute pas !

**M. Daniel Dubois.** J'ignore si la loi des 80-20 s'applique en la matière, mais la plupart des propriétaires sont des gens tout à fait sérieux, qui entretiennent leur logement et n'ont qu'une seule envie : que leurs locataires y vivent dans de bonnes conditions et paient leurs loyers.

Or, au travers de cet article 1<sup>er</sup>, vous êtes en train de donner un signe extrêmement dévastateur pour la construction de logements dans notre pays,...

**M. François Calvet.** Tout à fait !

**M. Roland Courteau.** N'exagérons rien !

**M. Daniel Dubois.** ... alors qu'il s'agit d'une nécessité absolue.

C'est la raison pour laquelle le groupe UDI-UC votera contre l'article 1<sup>er</sup>.

**M. le président.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Je veux tout d'abord à répondre à notre collègue Lenoir, avec lequel je suis prête à engager un débat très approfondi sur les chiffres.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Sur TF1 ou sur France 2 ? (*Sourires sur les travées de l'UMP.*)

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Monsieur Lenoir, vous êtes très précautionneux dans les chiffres que vous citez, puisqu'ils émanent de l'INSEE.

Ces chiffres, je ne les conteste pas, et je ne les ai jamais contestés. (*Exclamations sur les travées de l'UMP.*) Simple-ment, vous leur faites dire des choses qu'ils ne disent pas !

Il est vrai que, sous le gouvernement Jospin, nous avons globalement construit moins de logements que pendant le quinquennat de Nicolas Sarkozy. (*M. Jean-Claude Lenoir brandit des documents.*) Je ne le nie pas ! J'observe toutefois que, dans vos comparaisons, vous n'avez pas cité les logements sociaux avec beaucoup de précision...

**M. Jean-Claude Lenoir.** Je l'ai fait hier !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Pour ce qui concerne le logement privé, l'écart entre ces deux périodes provient essentiellement de l'effet des dispositifs de Robien et Scellier, dont je vous ai dit qu'ils avaient été ruineux pour l'État. Or nos collègues qui habitent Tarbes, Quimper ou Montauban – vous voyez que nous ne vivons pas tous à l'intérieur du périphérique ! – savent très bien que toute une série de logements de type Scellier ou Robien sont aujourd'hui vacants.

**M. Claude Dilain,** rapporteur. Très juste.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Les propriétaires sont même obligés de s'arranger avec les locataires et de les faire tourner entre leurs différents logements pour bénéficier de l'aide fiscale.

Pour notre part, nous considérons que les deux tiers des logements construits sous la présidence de Nicolas Sarkozy correspondent à des loyers ou des traites accessibles seulement au tiers supérieur des revenus.

**MM. François Calvet et Jean-Claude Lenoir.** Non !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Consultez les chiffres de l'INSEE : vous le constaterez ! Cela a contribué à la hausse des loyers. D'ailleurs, les chiffres de la Fondation Abbé-Pierre et l'INSEE vont dans le même sens.

En revanche, sur le logement social, je vous ai dit hier que vous ne distinguez pas, dans les chiffres,...

**M. Jean-Claude Lenoir.** Ce sont ceux du ministère !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** ... les dossiers financés des logements effectivement construits.

Surtout, je vous ai rappelé que, quand Jean-Louis Borloo était ministre du logement, le concept de logement social a été élargi à trois reprises.

Tout d'abord, il a été élargi au PLS, le prêt locatif social, créé, du reste, grâce au gouvernement Jospin. Vous semblez omettre cette extension dans vos comparaisons. Or les deux tiers des logements HLM construits sont des PLS !

**M. Martial Bourquin.** Ça change tout !

**M. Philippe Dallier.** Il n'existait pas encore !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** De même, davantage de logements ont été construits en PLU, PLUS ou PLAI sous le gouvernement de Lionel Jospin qu'ultérieurement.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Les locataires ne s'en plaignent pas !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Ceux qui ne trouvent pas de logement s'en plaignent !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Cher collègue, comparez ce qui est comparable !

Enfin, sous le gouvernement de Lionel Jospin, les résidences proposant des studios aux jeunes postiers ou les foyers de jeunes travailleurs n'étaient pas comptabilisés dans les logements sociaux. Depuis l'intervention de Jean-Louis Borloo, les cinquante chambres d'un foyer de jeunes travailleurs sont comptabilisées comme cinquante logements sociaux ! Cela relativise vos résultats...

**M. François Calvet.** C'est de moins en moins clair...

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Surtout, combien y avait-il de logements HLM il y a dix ans ? 4 millions ! Combien y en a-t-il aujourd'hui ? On en recensait 4 400 000 à la fin du quinquennat Sarkozy. Autrement dit, 40 000 HLM ont été en moyenne construits chaque année. Prenons les choses telles qu'elles sont, et refaites vos calculs : vous verrez bien que la crise s'est accentuée !

Je n'ai jamais dit que le bilan du gouvernement Jospin en matière de logement social était positif.

**M. Jean-François Husson.** Vous l'avez dit hier !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Je l'ai d'autant moins dit que, à mon sens, nous avons pris conscience trop tard que la construction de logements sociaux devait être relancée ; c'est moi qui, en tant que ministre chargée de ces questions, ai engagé un plan en ce sens.

Toutefois, cela ne vous exonère pas de vos responsabilités dans le durcissement de la crise. La preuve en est que, sous le gouvernement de Lionel Jospin, les Français dépensaient 20 % de leur revenu pour se loger, tandis qu'ils en dépensent aujourd'hui 26 %, voire 27 % ! Vous retrouverez ces chiffres partout.

**M. Jean-François Husson.** Et c'est de notre faute ?

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Chers collègues de l'opposition, vos questions nous ramènent à la discussion générale. Nous n'allons pas échanger pendant des heures les mêmes arguments ! Je veux simplement répondre à ceux d'entre vous qui affirment que nous ne tenons pas l'engagement du « choc de simplification ».

Bien au contraire, nous simplifions ! Comptant parmi nous des propriétaires de logement, nous sommes parfaitement conscients de la complexité en la matière. Il faut être polytechnicien pour comprendre certaines clauses ! Dans ces conditions, on ne sait pas toujours si on est bien protégé. Dès lors, disposer d'un bail ou d'un état des lieux de référence sera beaucoup plus simple pour tout le monde : tout sera simplifié.

**M. le président.** Veuillez conclure, ma chère collègue.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Je terminerai en évoquant le pacte avec les propriétaires. Vous nous attaquez toujours sur ce point.

**M. François Calvet.** Oui !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Vous l'aviez déjà fait à l'occasion des lois dites « Quilliot » et « Malandain-Mermaz ». Or vous n'avez jamais remis en cause ces textes ! Du reste, il n'est pas vrai qu'ils aient dissuadé les petits propriétaires, les seuls acteurs ayant renoncé à l'investissement locatif étant les intermédiaires, pour des raisons liées, comme je l'ai indiqué, à la loi bancaire, à l'abandon des contraintes fixées par le général de Gaulle – à titre personnel, je considère qu'elles devraient être réinstaurées.

**M. Jean-François Husson.** Vive l'abbé Pierre et le général de Gaulle... (*Sourires sur les travées de l'UMP.*)

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** En tout état de cause, les mesures proposées par le Gouvernement permettront de relancer l'investissement dans le logement intermédiaire. (*Vifs applaudissements sur les travées du groupe socialiste, du groupe CRC et du groupe écologiste, ainsi que sur certaines travées du RDSE.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Muguet Dini, pour explication de vote.

**Mme Muguet Dini.** La capacité des ministres, et particulièrement la vôtre, madame Duflot, à parler à leurs conseillers tout en écoutant les sénateurs qui expliquent leurs votes est tout à fait exceptionnelle... (*Applaudissements sur certaines travées de l'UDI-UC.*)

Madame la ministre, je tenais à vous dire que je trouve cette attitude particulièrement discourtoise et méprisante. D'ailleurs, votre mépris concerne aussi les collègues de la majorité, puisque vous n'écoutez jamais. (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste.*)

Je pense donc que vous n'avez pas entendu mon collègue Dubois et je vous confirme que le groupe UDI-UC ne votera pas l'article 1<sup>er</sup>. (*Applaudissements sur les travées de l'UDI-UC et de l'UMP.*)

**M. le président.** La parole est à M. Joël Labbé, pour explication de vote.

**M. Joël Labbé.** Je m'exprimerai brièvement, au nom du groupe écologiste.

L'article 1<sup>er</sup>, à l'image de cette loi, tend à équilibrer les rapports entre propriétaires et locataires. J'entendais parler tout à l'heure, autour de notre collègue Savary, de défiance à l'égard des propriétaires, mais j'ai entendu au sujet des locataires certains mots qui m'ont semblé extrêmement méprisants. (*Protestations sur les travées de l'UMP.*)

Or nous avons besoin, aujourd'hui, de confiance, de propriétaires bailleurs et d'investisseurs... Nous avons une population à loger, et vous parlez de défiance. Et encore une fois, quel mépris vous manifestez pour les locataires !

**M. Jean-François Husson.** Mais pas du tout !

**M. Joël Labbé.** Lorsque Daniel Dubois parle, avec un certain sourire, de « politique désastreuse », il est dans son rôle, celui de l'opposition : c'est normal. Mais nous, élus écologistes, nous soutenons ce texte et voterons l'article 1<sup>er</sup>. Il ne s'agit pas d'opposer une France à une autre mais, selon les propos tenus hier par Mme la ministre, de faire France ensemble, et je crois que, ici, c'est notre rôle.

**M. René-Paul Savary.** Comme c'est mignon ! (*Sourires sur les travées de l'UMP.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Mireille Schurch, pour explication de vote.

**Mme Mireille Schurch.** Le texte apporte plus de transparence ; par ailleurs, il traduit une véritable volonté d'équilibre et de sécurisation réciproque entre locataires et bailleurs, ainsi que de simplification.

Nous voterons donc cet article 1<sup>er</sup>.

**M. le président.** La parole est à M. Philippe Bas, pour explication de vote.

**M. Philippe Bas.** De mon point de vue, il est un argument supplémentaire pour ne pas voter cet article 1<sup>er</sup>, qui est d'ailleurs, parce qu'il tend à intervenir dans de nombreux domaines concernant les relations entre bailleurs et preneur, un article fourre-tout : l'article 5, paragraphe 1, qui doit être inséré dans la loi de 1989, prévoit que la rémunération des personnes mandatées pour servir d'intermédiaires entre preneurs et bailleurs est à la charge exclusive du bailleur.

Cette disposition est, selon moi, particulièrement inéquitable. Elle reflète certainement, de la part de ses auteurs, une observation incomplète de la réalité.

Je veux bien croire que dans un certain nombre de grandes villes, au premier rang desquelles je mentionnerai Paris, les preneurs sont bien plus nombreux que les bailleurs et que, par conséquent, le travail de l'intermédiaire consiste presque exclusivement à sélectionner des preneurs qui font la queue sur le trottoir et auxquels on demande de montrer patte blanche pour accéder au logement locatif. Toutefois, cette réalité, que je ne conteste pas, n'est pas générale sur le territoire national.

Si l'on s'attache à observer ce qui se passe dans beaucoup de nos villes, grandes et moyennes, et surtout dans le monde rural, on remarque que le parc de logements locatifs inoccupés est considérable et que la relation que je décrivais à l'instant dans les très grandes villes s'inverse radicalement.

Il apparaît particulièrement inéquitable, alors que le travail de l'intermédiaire profite principalement au locataire, puisque l'intermédiaire lui propose une sélection de biens entre lesquels celui-ci aura à choisir, de mettre à la charge exclusive du bailleur une prestation qui ne lui profite pas essentiellement.

Cette disposition est donc injuste, inéquitable, et je m'interroge sur la manière dont elle respecte le principe d'égalité. En effet, il faut apprécier la nature matérielle de la prestation, et je ne comprends pas comment celle-ci, qui sera essentiellement faite pour le compte du locataire, pourrait être considérée comme réalisée pour le compte d'autrui.

Voilà une raison supplémentaire – elle s'ajoute à beaucoup d'autres, déjà signalées durant ce débat –, de ne pas voter cet article 1<sup>er</sup> et de réfléchir à des dispositions plus justes.

**M. le président.** La parole est à M. Marc Laménie, pour explication de vote.

**M. Marc Laménie.** Honnêtement, je ne souhaitais pas intervenir sur cet article, mais, après avoir entendu certaines réactions, j'ai tenu à souligner l'importance de la notion de respect.

Les rapports entre propriétaires privés et locataires ne sont certainement pas simples, et l'on peut décider de se renvoyer la balle dans un combat quelque peu dépassé. Quels que soient les présidents de la République et les ministres qui sont intervenus dans le passé sur ce sujet, il faut se tourner vers l'avenir.

À propos des chiffres donnés par notre collègue Lenoir, j'estime qu'il faut respecter ces éléments portés au débat. Personne ne détient la vérité, et il convient de rester très modeste !

Chaque sénateur s'efforce, me semble-t-il, de travailler pour l'intérêt général. Par ailleurs, un texte, quel qu'il soit, n'est pas simple à établir, et il est vrai que cet article 1<sup>er</sup> suscite beaucoup de remarques et de critiques.

S'agissant des propriétaires comme des locataires, il y en a des bons et des moins bons. On peut constater des abus de part et d'autre – cela a toujours été le cas. Ce constat posé, il faut trouver les meilleures solutions, sans oublier de défendre les petits propriétaires : nombre d'entre eux font ce qu'ils peuvent, cela a été rappelé.

Au vu des arguments développés – il est bien nécessaire de disposer d'éléments de comparaison objectifs –, je rejoindrai la position exprimée par mes collègues et voterai contre cet article 1<sup>er</sup>.

**M. le président.** La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

**M. Philippe Dallier.** Je regrette que les esprits se soient échauffés dans cette bataille de chiffres.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Ce n'est pas moi qui ai commencé !

**M. Philippe Dallier.** Je voudrais simplement, madame Lienemann, préciser un point. Si, effectivement, l'on comptait 4 millions de logements sociaux il y a un peu plus de dix ans et que nous en sommes à 4,4 millions aujourd'hui, c'est sans compter les démolitions-reconstructions de l'ANRU, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Certes !

**M. Philippe Dallier.** Nous avons donc aussi financé la reconstruction, ce qu'il ne faut pas passer par pertes et profits.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** J'en ai parlé hier !

**M. Philippe Dallier.** Les élus locaux que nous sommes, sur toutes les travées, ont approuvé l'ANRU ; nous en avons bénéficié, et c'est particulièrement vrai dans des départements comme les nôtres, madame Lienemann.

La bataille de chiffres sur les années passées n'intéresse pas beaucoup nos concitoyens, me semble-t-il. Ce qui les intéresse, c'est ce que nous allons être capables de faire au cours des années qui viennent.

Ce que j'ai dit dans la discussion générale, et tout le monde l'a répété ici, c'est que le nombre des mises en chantier baisse, et très dangereusement. Les plus pessimistes parlent de 250 000 mises en chantier l'année prochaine. Or, nous en étions à 430 000 en 2011... Une diminution de presque 50 % s'annonce, c'est énorme !

Certes, il y a le logement social. Peut-être demandera-t-on aux « zinzins » de revenir au logement intermédiaire. Néanmoins, il y a aussi les investisseurs privés, et nous avons besoin d'eux ! On ne peut pas conduire une guerre idéologique, en brandissant le « tout logement social » contre les propriétaires privés. (*Protestations sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Ce n'est pas ce que nous disons !

**Mme Éliane Assassi.** Personne ne dit cela !

**M. Philippe Dallier.** Chers collègues, si nous sommes d'accord pour considérer qu'il serait absurde de tomber dans cette controverse, alors nous aurons apporté, à ce stade du débat, une précision utile.

La question est effectivement de savoir quel message nous envoyons au travers des différentes dispositions adoptées. Sont-elles suffisamment équilibrées? Nous sommes un certain nombre, ici, à penser qu'elles ne le sont pas. Un message trop négatif est adressé, selon nous, aux investisseurs dont nous aurons besoin, dont vous aurez besoin pour faire repartir les mises en chantier. Telle est notre position.

J'espère, madame la ministre, que vous ne vous trompez pas. Nous pensons le contraire, tout en espérant, d'une certaine manière, que nous aurons eu tort et que, dans les faits, vous n'obtiendrez pas le résultat inverse de celui que vous attendez, c'est-à-dire l'aggravation de la crise au lieu de la relance du logement. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

#### Rappel au règlement

**M. le président.** La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour un rappel au règlement.

**Mme Élisabeth Lamure.** Madame la ministre, il est quinze heures quarante et je découvre que le site internet de votre ministère a annoncé, à quinze heures quatorze, que l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi ALUR venait d'être adopté par le Sénat. (*Exclamations amusées sur les travées de l'UMP et de l'UDI-UC.*)

**M. Jean-Claude Lenoir.** Le Sénat ne sert-il donc à rien?

**M. Philippe Dallier.** C'est un débat mené à toute ALUR! (*Sourires sur les travées de l'UMP et de l'UDI-UC.*)

**M. le président.** Acte vous est donné de votre rappel au règlement, ma chère collègue.

#### Article 1<sup>er</sup> (suite)

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup>, modifié.

(*L'article 1<sup>er</sup> est adopté.*)

#### Articles additionnels après l'article 1<sup>er</sup>

**M. le président.** L'amendement n° 162 rectifié, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé:

Après l'article 1<sup>er</sup>

Insérer un article ainsi rédigé:

Le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur l'opportunité de réviser le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et notamment sur la possibilité d'une évolution de la définition du seuil minimal en deçà duquel un logement est considéré comme indécent.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Nous proposons, avec cet amendement, de revenir sur le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de ce que l'on appelle un « logement

décent », décret pris pour l'application de l'article 187 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

En effet, l'article 4 de ce décret indique que le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant, en principe, une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés.

Nous estimons que cette définition limitative ne permet pas, concrètement, de définir un logement décent. C'est pourquoi nous demandons au travers de cet amendement que le Gouvernement remette au Parlement, dans un délai de six mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport évaluant les dispositions du décret et étudiant l'opportunité d'une modification de ce dernier, notamment pour ce qui concerne la définition de la surface minimale d'un logement décent.

Nous estimons, quant à nous, que, en deçà de 14 mètres carrés, un logement ne devrait pas être considéré comme digne, mais cet élément étant du domaine réglementaire – vous nous l'avez dit, madame la ministre –, il nous a été impossible de le prévoir directement par voie d'amendement. Nous nous contentons donc d'inciter le Gouvernement à entamer une réflexion sur ce sujet.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Notre commission n'aime pas que les rapports se multiplient, mais il s'agit là d'un problème qui a déjà été soulevé; ainsi, nous en avons discuté hier avec notre collègue Courteau en abordant, par exemple, la question du diagnostic électrique.

J'espère donc ne pas me faire trop réprimander par le président de ma commission en disant que celle-ci s'en remet à la sagesse du Sénat!

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement va un peu plus loin que le rapporteur, puisqu'il exprime un avis favorable sur votre amendement, madame Schurch, en se fondant sur les arguments que vous avez présentés.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 162 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 1<sup>er</sup>.

Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 185 rectifié, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé:

Après l'article 1<sup>er</sup>

Insérer un article additionnel ainsi rédigé:

La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation est ainsi modifiée:

1° L'article 2 est ainsi modifié:

a) Le quatrième alinéa est ainsi rédigé:

« Le propriétaire d'un local d'habitation installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé. »;

b) À la première phrase du cinquième alinéa, après le mot: « incombe », est inséré le mot: « également »;

c) Après le cinquième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Le bailleur remet à chaque occupant une attestation de la présence d'au moins un détecteur de fumée normalisé et installé conformément à la loi, dans le logement loué. Cette attestation est destinée à l'assureur avec lequel l'occupant a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie. Cette attestation entraîne une réduction de la prime payée par l'occupant et doit figurer sous forme d'une ligne spécifique sur la facture de l'assureur.

« En cas de non-remise de cette attestation, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée sans réponse dans le délai d'un mois. » ;

d) Le sixième alinéa est ainsi rédigé :

« L'occupant, propriétaire du logement, notifie également cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie. Cette attestation entraîne une réduction de la prime payée par l'occupant et doit figurer sous forme d'une ligne spécifique sur la facture de l'assureur. » ;

2° Le second alinéa de l'article 3 est ainsi rédigé :

« Art. L. 122-9. – L'assureur doit prévoir une minoration de la prime ou de la cotisation prévue par la police d'assurance garantissant les dommages incendie lorsqu'il est établi que l'assuré s'est conformé aux obligations prévues aux articles L. 129-8 et L. 129-9 du code de la construction et de l'habitation. Cette minoration doit apparaître clairement sur la quittance remise à l'assuré. »

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Monsieur le président, nous allons parler fumée.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Ça, pour être enfumés, nous le sommes ! (*Sourires sur les travées de l'UMP.*)

**Mme Mireille Schurch.** Cette question des détecteurs de fumée, dont je vous informe qu'il s'agit de tous petits appareils, a été largement débattue à l'Assemblée nationale. Tout le monde s'est alors accordé sur la nécessité de poursuivre le débat dans le cadre de la navette, et c'est ce que nous vous proposons de faire ici.

La loi actuelle, qui rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, dispose que l'installation et l'entretien de ces équipements sont à la charge de l'occupant du local, qu'il soit locataire ou propriétaire.

Selon nous, cette disposition pose un problème, du point de vue tant du droit que de la sécurité recherchée. En effet, quand le locataire quitte les lieux, il est alors en droit, si ce dispositif de sécurité lui appartient, de le démonter. De ce fait, le local inoccupé n'est alors plus sécurisé contre l'incendie, éventuellement pendant plusieurs mois.

Or, vous le savez, mes chers collègues, dans des copropriétés dégradées, cela peut mettre en cause la sécurité des appartements et des immeubles environnants. Ce risque est suffisamment réel, à notre avis, pour qu'il faille changer la loi actuelle et mettre l'installation de ces dispositifs d'alerte à la charge des propriétaires et non plus des locataires.

La question de l'entretien des détecteurs a été débattue à l'Assemblée nationale, et il nous semble que, comme de nombreux autres équipements présents dans le logement – les robinets, la douche, la chaudière –, celui-ci pourrait tout à fait être à la charge du locataire.

Par ailleurs, il est aujourd'hui prévu que l'occupant doit remettre à sa compagnie d'assurance une attestation dont l'absence n'est pas sanctionnée comme peut l'être le défaut d'attestation d'assurance du local.

Si, conformément à l'objet de cet amendement, l'installation est mise à la charge du propriétaire du local, il convient également de prévoir la remise par le bailleur de l'attestation à remettre à la compagnie d'assurance du locataire, la constatation de la présence de cet équipement et de son bon fonctionnement dans l'état des lieux d'entrée et de sortie du logement, comme on le fait pour un grand nombre d'équipements de cette habitation, ainsi que les recours que le locataire peut engager à l'égard du bailleur qui n'a pas procédé à l'équipement conforme du logement.

Je pense que vous pourriez légitimement convenir, madame la ministre, que c'est là un très bon amendement ! (*Sourires.*)

**M. le président.** L'amendement n° 652 rectifié, présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'article 1<sup>er</sup>

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - À la première phrase du quatrième alinéa de l'article 2 de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, les mots : « L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, » sont remplacés par les mots : « Le propriétaire d'un logement » et à la seconde phrase, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, ».

II. - Pour les logements occupés par un locataire au moment de l'entrée en vigueur de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 précitée, l'obligation d'installation faite au propriétaire est satisfaite par la fourniture à son locataire d'un détecteur.

La parole est à M. Roland Courteau.

**M. Roland Courteau.** Cet amendement vise également les détecteurs de fumée. Il tend à donner obligation au propriétaire de fournir au locataire au moins un détecteur normalisé ou de déduire, sur présentation de factures, le montant d'achat du ou des détecteurs par le locataire.

Afin que l'occupant soit sensibilisé et responsabilisé au risque incendie et qu'il adopte un comportement et des réflexes nécessaires face à ce risque, nous considérons comme fondamental qu'il reste en charge de l'installation et de l'entretien du détecteur.

Tel est l'objet de cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission est plutôt favorable à ces deux amendements dont les dispositions, nous semble-t-il, vont dans le bon sens, avec une petite préférence pour l'amendement présenté par M. Courteau,

qui est très fidèle à la position prise par le Sénat lors du vote de la loi du 9 mars 2010, dont le rapporteur était M. René Beaumont.

Je propose donc à Mme Schurch de se rallier à l'amendement n° 652 rectifié, auquel nous donnons un avis favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** À l'occasion du débat d'hier sur les diagnostics électriques, j'avais évoqué l'importance de la prévention des incendies, qui est un sujet majeur puisque nous pourrions diviser par deux le nombre de morts provoqué chaque année, en France, par les incendies.

Les incendies sont, je le rappelle, responsables de 600 à 800 morts et de 10 000 blessés par an. Or les détecteurs de fumée ont montré, dans plusieurs pays européens, leur rôle décisif contre ce fléau.

C'est la raison pour laquelle les détecteurs de fumée pourraient être pris en charge par le propriétaire. C'est le sens de l'amendement présenté par M. Courteau qui, tout en allant dans le même sens que le vôtre, madame Schurch, me paraît être plus pertinent. C'est pourquoi je sollicite de votre part le retrait de l'amendement n° 185 rectifié, au profit de l'amendement n° 652 rectifié, auquel je donne un avis favorable.

**M. le président.** Madame Schurch, l'amendement n° 185 rectifié est-il maintenu ?

**Mme Mireille Schurch.** Madame la ministre, il me semble que notre proposition, à savoir que le propriétaire achète et installe les détecteurs de fumée, au même titre qu'un certain nombre d'éléments constituant le logement, était beaucoup plus simple, le fonctionnement revenant, bien sûr, au locataire.

Je vais retirer l'amendement, puisque vous me le demandez, mais au profit d'un système qui me paraît plus compliqué. Le locataire installera-t-il le détecteur correctement, au bon endroit ? On peut le supposer. En tout cas, le système que nous présentions avait le mérite de la clarté et de la simplicité.

Je retire donc mon amendement, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 185 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 652 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 1<sup>er</sup>.

#### **Article 1<sup>er</sup> bis (Non modifié)**

- ① L'article 1751 du code civil est ainsi modifié :
- ② 1° Après la première occurrence du mot : « époux », la fin du premier alinéa est ainsi rédigée : « , quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que le partenaire titulaire du bail en fait la demande, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. » ;
- ③ 2° Après la première occurrence du mot : « corps », la fin du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « des époux ou de rupture du pacte civil de solidarité, ce droit peut être attribué, en considération des intérêts sociaux et

familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce, de la séparation de corps ou de rupture du pacte civil de solidarité, à l'un des époux ou à l'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux. » ;

④ 3° Le dernier alinéa est ainsi modifié :

⑤ a) Après le mot : « époux », sont insérés les mots : « ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité » ;

⑥ b) Après le mot : « conjoint », sont insérés les mots : « ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ».

**M. le président.** L'amendement n° 91, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

La section 1 du chapitre II du titre VIII du livre III du code civil est complétée par un article 1751-... ainsi rédigé :

« *Art. 1751-...* - En cas de dissolution du pacte civil de solidarité, l'un des partenaires peut saisir le juge compétent en matière de bail aux fins de se voir attribuer le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux partenaires, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre partenaire. Le bailleur est appelé à l'instance. Le juge apprécie la demande en considération des intérêts sociaux et familiaux des parties. »

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Par cet amendement, je vous propose, au nom de la commission des lois, une nouvelle rédaction de l'article 1<sup>er</sup> bis visant à prévoir la possibilité pour l'un des partenaires, en cas de dissolution du PACS, de saisir le juge aux fins de se voir attribuer le logement du couple.

Cette disposition ne transpose pas aux partenaires pacsés le système de cotitularité légale du bail prévu pour les époux, car celui-ci se révèle inadapté aux spécificités du PACS.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Grâce à l'extrême vigilance de la commission des lois et de son rapporteur pour avis, un problème a été soulevé, à juste titre, nous semble-t-il, puisque la dissolution du PACS n'entraîne pas la saisine du juge.

La nouvelle rédaction proposée résolvant ce problème, la commission a émis un avis favorable sur cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Votre rédaction est solide, précise et utile, monsieur le rapporteur pour avis. L'avis du Gouvernement est donc favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 91.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, l'article 1<sup>er</sup> bis est ainsi rédigé.

**Article 1<sup>er</sup> ter**  
(Supprimé)

**Article 2**

- ① I. – Le chapitre II du titre I<sup>er</sup> de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase du premier alinéa de l'article 11-1, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « cinq » ;
- ③ 1° bis À l'article 12, la référence : « au deuxième alinéa du paragraphe I de » est remplacée par le mot : « à » ;
- ④ 2° (Suppression maintenue)
- ⑤ 3° Au troisième alinéa de l'article 14-1, les mots : « comme il est dit aux premier et deuxième alinéas de l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution pour constater » sont remplacés par les mots : « , dans les conditions prévues aux articles L. 142-1 et L. 142-2 du code des procédures civiles d'exécution, à la constatation de » ;
- ⑥ 4° L'article 15 est ainsi modifié :
- ⑦ a) Le premier alinéa du I est ainsi modifié :
- ⑧ – à la seconde phrase, après la deuxième occurrence du mot : « reprise », sont insérés les mots : « ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise » ;
- ⑨ – sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées :
- ⑩ « Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. En cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente ou pour reprise n'est autorisé qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours. » ;
- ⑪ b) Après le premier alinéa du I, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑫ « Toutefois, lorsque la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques a été invitée par le représentant de l'État dans le département à se prononcer sur la réalité et les causes de l'insalubrité du logement et sur les mesures propres à y remédier, dans les conditions définies à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique, la possibilité pour le bailleur de donner congé à son locataire pour reprendre le logement est suspendue. Cette suspension est levée lorsque la commission conclut à la salubrité du logement ou lorsque le représentant de l'État dans le département prend l'arrêté prévu aux articles L. 1331-26-1 ou L. 1331-28 du même code.
- ⑬ « Une notice d'informations relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice. » ;
- ⑭ c) Le deuxième alinéa du même I est remplacé par neuf alinéas ainsi rédigés :
- ⑮ « Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.
- ⑯ « Le délai de préavis est toutefois d'un mois :
- ⑰ « 1° A Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;
- ⑱ « 1° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- ⑲ « 1° bis Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- ⑳ « 2° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- ㉑ « 3° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.
- ㉒ « Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° A à 3° précise le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.
- ㉓ « Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. » ;
- ㉔ c bis) Au septième alinéa du II, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « troisième » ;
- ㉕ d) Le premier alinéa du III est ainsi modifié :
- ㉖ – les mots : « plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance » sont remplacés par les mots : « soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement » ;
- ㉗ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ㉘ « Le présent alinéa est applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne remplissant lesdites conditions. » ;
- ㉙ e) Au deuxième alinéa du même III, les mots : « soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance » sont remplacés par les mots : « soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa » ;
- ㉚ f) Au dernier alinéa du même III, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « ou de la personne à sa charge » ;
- ㉛ g) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :
- ㉜ « IV. – Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende administrative prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 3 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale.

- 33 « Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.
- 34 « L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits.
- 35 « L'amende est prononcée après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. »
- 36 II. – (*Non modifié*) La loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi modifiée :
- 37 1° Le I de l'article 10 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- 38 « En cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y a pas eu acceptation de ces offres de vente. À défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.
- 39 « La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de le ou les acquérir à un prix inférieur. À défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. » ;
- 40 2° Au premier alinéa du A du I et au deuxième alinéa du II de l'article 10-1, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « cinq ».

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 163, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 2

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

... Après l'article 11-1, il est inséré un article 11-... ainsi rédigé :

« Art. 11-... – Lorsqu'un immeuble indivis ayant cinq locaux d'habitation ou plus est mis en copropriété, les baux en cours sont prorogés de plein droit d'une durée de six ans de plus que leur durée contractuelle ou légale antérieure, dès lors que l'immeuble est situé dans une des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, définies à l'article 232 du code général des impôts. » ;

La parole est à M. Christian Favier.

**M. Christian Favier.** Avec cet amendement, il s'agit de revenir sur les conséquences de certaines dispositions les plus contestables de la loi Méhaignerie de 1986.

La mise en copropriété d'un immeuble indivis se traduit trop souvent par une transformation spéculative de vente à la découpe, alimentée par des recours quasi systématiques à des congés pour vente de reprise, qui ne peuvent intervenir avant cette division en copropriété. Il importe donc que la mise en copropriété d'un immeuble dans les zones tendues puisse s'accompagner en contrepartie d'une prorogation de la durée des baux préexistants.

C'est la raison pour laquelle nous proposons une prorogation de la durée contractuelle de six ans.

**M. le président.** L'amendement n° 653 rectifié, présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 2

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après l'article 11-1, il est inséré un article 11-... ainsi rédigé :

« Art. 11-... – Lorsqu'un immeuble indivis ayant cinq locaux d'habitation ou plus est mis en copropriété, les baux en cours sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans de plus que leur durée contractuelle ou légale antérieure, dès lors que l'immeuble est situé dans une des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définies à l'article 232 du code général des impôts. » ;

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Cet amendement, relatif à la mise en copropriété d'un immeuble indivis, est très proche de l'amendement n° 163 présenté par M. Favier. Il ne vise que les zones tendues, afin de ne pas mettre en cause les zones rurales ou les villes moyennes.

À partir du moment où un immeuble acheté en bloc – il s'agit généralement de très gros propriétaires – est mis en copropriété, il se produit, si je puis dire, un enrichissement sans cause. En effet, tant que l'immeuble est vendu globalement, personne ne peut partir au motif d'un congé pour vente, puisque, pour vendre l'immeuble, il faut faire une offre à chaque locataire, ce qui est impossible, les offres étant contradictoires.

Il y a en quelque sorte un fait générateur d'une certaine spoliation. Cela ne doit pas être rédhibitoire, afin que des institutionnels ou des propriétaires puissent mettre un immeuble en copropriété pour vendre ensuite.

Il nous paraît en revanche nécessaire de donner un certain nombre de garanties renforcées aux locataires qui subiraient ce préjudice.

Nos collègues du groupe CRC proposent de proroger la durée du bail de six ans. Nous proposons, dans une perspective réformatrice, une durée de trois ans. Cette prorogation peut en effet être cumulée avec les délais prévus par la loi Aurillac dans le cas d'une vente à la découpe, qui peuvent être de six ans, soit neuf ans au total dans le dispositif que je propose – mais douze ans avec l'amendement précédent, ce qui serait tout de même extrêmement long.

Nous pensons qu'une prorogation de trois ans pourrait constituer le cadre de base. Peut-être conviendra-t-il, à l'usage, de prévoir un plafond cumulé de neuf ans maximum, afin d'éviter les effets pervers. À mon avis, c'est la bonne base de référence. C'est pourquoi je demande à nos collègues communistes d'accepter, pour une fois, notre effort de compromis réformiste, en se ralliant à notre proposition. (*Sourires.*)

**M. Philippe Dallier.** L'union est un combat !

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission avait émis un avis défavorable sur l'amendement n° 163, considérant qu'une prorogation de six ans était trop longue. Elle était très partagée sur l'amendement n° 653 rectifié et avait également émis un avis défavorable.

Après avoir écouté les explications de Mme Lienemann et comparé les deux durées proposées, à savoir trois et six ans, tout en maintenant évidemment la position de la commission, j'informe la Haute Assemblée que, à titre personnel, je voterai pour l'amendement n° 653 rectifié de Mme Lienemann.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je ne reprendrai pas les arguments avancés par M. le rapporteur. Nous débattons d'un sujet complexe.

Monsieur Favier, l'allongement que vous proposez est susceptible de provoquer une situation de plus grande fragilité lors de la création d'un parc de logements intermédiaires géré notamment par les investisseurs institutionnels. Dans le même temps, la nécessité de préserver les locataires des ventes à la découpe est une préoccupation largement partagée, comme l'indiquait M. le rapporteur.

C'est pourquoi je suis portée à accorder un avis de sagesse positive, conformément à la position personnelle énoncée par M. le rapporteur, à la proposition réformiste de trois ans, plutôt qu'à celle de six ans, qui pourrait présenter certains inconvénients. Le sujet est, je le répète, extrêmement délicat, mais il a provoqué, on l'a vu encore dernièrement, des drames et des situations humaines très difficiles.

Le Gouvernement émet donc un avis de sagesse positive sur l'amendement n° 653 rectifié.

**M. le président.** L'amendement n° 163 est-il maintenu, monsieur Favier ?

**M. Christian Favier.** Nous considérons qu'un délai de trois ans n'est pas extrêmement long pour que les locataires concernés parviennent à se sortir de situations qui sont toujours difficiles et complexes. Néanmoins, nous sommes prêts, dans une démarche constructive, à nous rallier à l'amendement n° 653 rectifié.

Je retire donc mon amendement, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 163 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 653 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** L'amendement n° 79 rectifié, présenté par MM. Guerriau, Tandonnet et Marseille, est ainsi libellé :

Alinéa 10, première phrase

Remplacer les mots :

six mois

par les mots :

trois à six mois

La parole est à M. Joël Guerriau.

**M. Joël Guerriau.** Nous proposons un assouplissement concernant le délai de préavis. Contraire à l'échéance d'une décision qui repose sur un accord mutuel nous paraît en effet discutable. Nous pensons qu'il faut s'adapter à tous les cas de figure.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Je suis très perplexe, parce que je ne sais pas qui, avec cette rédaction, va décider si le délai de préavis est de trois mois ou de six mois.

L'avis de la commission est donc défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'avis du Gouvernement est également défavorable : il ne nous paraît pas nécessaire de changer ce délai.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 79 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** L'amendement n° 43 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguère, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Karoutchi, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler, est ainsi libellé :

Alinéa 10, première phrase

Compléter cette phrase par les mots :

ou, en cas de décès de ce dernier, de ses ayants droit

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Je souhaiterais que, en cas de reprise, une précision soit apportée concernant le cas particulier où le propriétaire décède peu de temps avant le terme du bail. En effet, la succession n'étant pas liquidée, les ayants droit, qui vont devenir propriétaires, doivent pouvoir signifier le congé pour reprise. La vente du bien peut en effet s'avérer nécessaire afin de s'acquitter, par exemple, des éventuels droits de succession.

Ainsi, aux termes de cet amendement, en cas de décès du propriétaire, ses ayants droit pourront donner congé dans le délai de six mois prévu par le texte.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** En vérité, loin d'apporter des précisions, cet amendement me paraît lui-même assez compliqué. J'émet donc un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement est défavorable à votre amendement, monsieur Dallier, car celui-ci est satisfait par le droit en vigueur : les ayants droit bénéficient déjà des droits du bailleur décédé, sous réserve du respect des dispositions relatives au congé pour reprise ou pour vente. Cette précision nous semble donc inutile.

**M. le président.** La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

**M. Philippe Dallier.** Je préfère l'explication de Mme la ministre à celle du rapporteur ! (*Sourires.*)

La question posée me paraît très claire : la succession n'étant pas liquidée, les ayants droit du propriétaire décédé qui vont hériter d'un bien huit ou neuf mois avant le terme du bail peuvent-ils, oui ou non, délivrer congé ?

Mme la ministre me répond que l'amendement est satisfait. Dont acte. Je le retire, mais cela ne m'empêchera pas de continuer à m'intéresser à cette question d'ici à la deuxième lecture.

**M. le président.** L'amendement n° 43 rectifié *bis* est retiré.

Je suis saisi de six amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 344 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 10, seconde phrase

Supprimer cette phrase.

La parole est à M. François Calvet.

**M. François Calvet.** Nous pensons qu'il n'y a aucune raison de supprimer la possibilité offerte au nouveau propriétaire de délivrer congé au terme du bail en cours puisque ce dernier n'est pas remis en cause par la vente : l'acquéreur du logement est obligé de respecter le bail et d'en attendre le terme, le locataire étant protégé par son contrat.

Cette disposition aurait pour but d'assurer le maintien dans les lieux pendant la durée d'un bail en cas de vente du logement. Nous ne pouvons être favorables à une telle mesure, car elle contribuerait à la très faible mobilité résidentielle des ménages français. Or celle-ci nuit à la fluidité du marché de l'immobilier et en freine l'ajustement.

C'est la raison pour laquelle nous proposons de supprimer cette nouvelle protection du locataire en cas de vente de son logement.

**M. le président.** L'amendement n° 63 rectifié *bis*, présenté par MM. Guerriau, Tandonnet, Marseille et Amoudry, est ainsi libellé :

Alinéa 10, seconde phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

L'acquéreur du logement est obligé de respecter le bail en cours et d'aller à son terme.

La parole est à M. Joël Guerriau.

**M. Joël Guerriau.** Je n'ajouterai rien aux propos de mon collègue Calvet, dont l'amendement a le même objet que le mien.

**M. le président.** L'amendement n° 766, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 10, seconde phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

En cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente n'est autorisé qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours et tout congé pour reprise n'est autorisé qu'au terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Il s'agit d'un problème délicat, dû à la confrontation de situations contradictoires, que la commission a tenté de régler.

La contradiction réside dans le fait qu'il ne faut ni prolonger à l'excès la possibilité de donner congé pour vente ou pour reprise ni léser le locataire.

Cet amendement vise donc à répondre à la difficulté posée par la seconde phrase de l'alinéa 10, introduite par les députés dans le souci de lutter contre les opérations immobilières purement spéculatives consistant à acheter des logements occupés – et profiter ainsi d'une décote de fait – pour les revendre vides et réaliser une plus-value.

En cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente ou pour reprise n'est donc autorisé qu'au terme du premier renouvellement du bail.

Cet amendement vise à distinguer le cas du congé pour vente, qui pose effectivement problème en ce qu'il peut être utilisé pour des opérations spéculatives, de celui du congé pour reprise. Il maintient donc le dispositif des députés s'agissant du congé pour vente et prévoit un régime différent en ce qui concerne du congé pour reprise.

Ainsi, en cas de délivrance d'un congé pour vente, la solution retenue par l'Assemblée nationale demeure et, en cas d'acquisition d'un bien occupé, le congé pour reprise pourra intervenir à la fin du bail en cours, mais néanmoins au plus tôt deux ans après l'acquisition : il s'agit de garantir une certaine sécurité au locataire en lui permettant de se retourner. C'est donc un amendement d'équilibre.

Dès lors, chacun le comprendra, la commission ne peut qu'être défavorable à tous les autres amendements qui font l'objet de cette discussion commune, et je remercie René Vandierendonck d'avoir renoncé à l'amendement de la commission des lois sur cette question pour se rallier à celui de la commission des affaires économiques.

**M. le président.** Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 326 rectifié *bis* est présenté par Mme Procaccia, MM. Milon et César, Mmes Boog et Lamure, M. Dulait, Mme Bruguière, M. Cardoux, Mme Deroche et MM. Cambon et J. Gautier.

L'amendement n° 739 rectifié *ter* est présenté par M. Husson, Mme Cayeux, M. Cointat, Mmes Masson-Maret et Sittler et MM. Lefèvre, Cléach, Grignon, Savary et Chauveau.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 10, seconde phrase

Supprimer les mots :

ou pour reprise

La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour présenter l'amendement n° 326 rectifié *bis*.

**Mme Élisabeth Lamure.** Le texte prévoit qu'en cas d'acquisition d'un logement occupé, le nouveau bailleur ne peut délivrer un congé pour vente ou pour reprise qu'à l'expiration du premier renouvellement suivant le bail en cours lors de l'acquisition.

Si le dispositif est maintenu, il empêchera l'accession à la propriété des personnes qui acquièrent un tel logement pour l'habiter, mais qui acceptent néanmoins d'attendre l'expiration du bail en cours.

Nous pensons que repousser cette échéance de trois ans revient à refuser aux ménages les plus modestes d'accéder rapidement à la propriété.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-François Husson, pour présenter l'amendement n° 739 rectifié *ter*.

**M. Jean-François Husson.** J'ai bien entendu les explications du rapporteur, mais elles n'ont pas véritablement emporté ma conviction et c'est pourquoi, tout comme Mme Lamure, je ne renonce pas à défendre cet amendement.

L'objet de celui-ci est de permettre à des personnes de condition modeste, ou « modeste plus », d'acquérir un logement dans des conditions de prix favorables du fait de la présence d'un locataire. Nous devons être attentifs à cette faculté d'accession à la propriété.

**M. le président.** L'amendement n° 274 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Férat et MM. Jarlier, Amoudry, Marseille et J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Alinéa 10, seconde phrase

Supprimer les mots :

du premier renouvellement

La parole est à M. Daniel Dubois.

**M. Daniel Dubois.** Je ferai observer à M. le rapporteur que la loi est déjà très protectrice pour le locataire d'un logement acheté par une personne souhaitant y loger ou y loger un membre de sa famille. Et vous entendez améliorer encore cette protection, monsieur le rapporteur. Ainsi, vous nous proposerez tout à l'heure d'abaisser de soixante-dix à soixante-cinq ans l'âge minimal du locataire disposant de ressources inférieures à 1,5 SMIC pour lequel le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat, sauf à lui proposer un logement situé à proximité du précédent et correspondant à ses besoins ainsi qu'à ses possibilités.

Dès lors, en supposant qu'un bail en cours soit dans sa deuxième année, pourquoi le prolonger d'une nouvelle durée de trois ans ? Une telle protection supplémentaire me paraît excessive !

Qu'on le veuille ou non, de nombreux propriétaires privés achètent un bien occupé en le destinant à leurs enfants, et cela un ou deux avant que ces derniers ne s'y installent. Pourquoi procèdent-ils ainsi ? Tout simplement parce que c'est moins cher !

C'est la raison pour laquelle je propose de supprimer les termes « du premier renouvellement ».

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, je suppose que vous confirmez l'avis défavorable de la commission...

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Oui, monsieur le président, mais j'ajouterai quelques remarques.

Nous n'empêchons personne de profiter d'une décote en achetant un logement occupé par un locataire ! Il n'y a rien d'anormal ou de choquant à ce que cet acheteur envisage de s'y loger ou d'y loger un membre de sa famille ! Il faut simplement prévoir une protection suffisante du locataire.

Le comportement que nous condamnons, c'est celui des personnes qui achètent un logement occupé pour profiter de la décote et qui vont le « rendre vide » le plus rapidement possible, afin de réaliser une plus-value qui n'est pas liée au marché mais à l'éviction du locataire.

C'est pourquoi j'ai bien distingué les deux cas de figure. En ce qui concerne le congé pour reprise, les fraudes sont d'ailleurs plus faciles à mettre en évidence : il est assez aisé de vérifier qu'un congé pour reprise afin de se loger ou de loger quelqu'un de sa famille est effectif ou non.

Je pense que nous sommes mal compris, monsieur Dubois : je ne souhaite pas instaurer une période supplémentaire de trois ans, mais assurer un délai minimum de deux ans.

En zone détendue, le locataire pourra trouver à se loger assez facilement ; en zone tendue, par contre, je peux vous l'assurer, ce délai de deux ans n'est pas si long que cela. Il faut aussi penser au locataire.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le rapporteur a bien expliqué la différence entre le congé pour vente et le congé pour reprise et sa volonté d'éviter que ce dernier, qui n'a pas la même fonction que le congé pour vente, ne soit utilisé dans une logique de spéculation.

Ce débat, auquel a également participé M. Vandieren-donck, a été long. Le Gouvernement soutient l'amendement de la commission n° 766 et émet un avis défavorable sur l'ensemble des autres amendements en discussion commune.

Je profite de ce que j'ai la parole, monsieur le président, pour présenter à Mme Lamure, les excuses de l'équipe de communication du ministère de l'égalité des territoires et du logement, qui suit nos débats depuis La Défense et qui a publié un *tweet* – très rapidement supprimé – effectivement erroné. (*Ah ! sur les travées de l'UMP.*) Il ne s'agissait donc pas du site internet du ministère.

Il est parfois difficile de suivre nos échanges à quelques kilomètres de distance et j'espère que vous ne tiendrez pas rigueur à l'équipe du service de la communication du ministère, qui s'efforce de rendre compte de ce débat démocratique le plus fidèlement possible.

**Mme Élisabeth Lamure.** Évitez d'anticiper !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 344 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 63 rectifié *bis*.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote sur l'amendement n° 766.

**M. Daniel Dubois.** Pardonnez-moi, mais je ne peux que revenir à la charge.

La protection du locataire est déjà très complète. Je veux bien entendre vos arguments au sujet du congé pour vente, monsieur le rapporteur, mais, lorsqu'il s'agit de donner congé au locataire du logement que l'on a acheté occupé pour se loger soi-même ou pour loger quelqu'un de sa famille, et alors que le locataire en place est déjà protégé, ce que vous proposez est abusif !

Compte tenu des prix de l'immobilier, de nombreuses personnes ne peuvent financer l'achat d'un logement que si celui-ci est occupé. Avec ces dispositions, vous allez mettre ces personnes en difficulté ! Comment pouvez-vous prétendre que ce dispositif est équilibré ? Non, les rapports ne sont pas équilibrés !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Si ! Encore faut-il reconnaître les droits et devoirs de chacun !

**M. Daniel Dubois.** Naturellement, nous voterons contre l'amendement n° 766.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 766.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, les amendements n° 326 rectifié *bis*, 739 rectifié *ter* et 274 rectifié *bis* n'ont plus d'objet.

Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 64 rectifié *bis* est présenté par MM. Guerriau, Tandonnet, Marseille et Amoudry.

L'amendement n° 345 rectifié est présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 13

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Joël Guerriau pour présenter l'amendement n° 64 rectifié *bis*.

**M. Joël Guerriau.** Madame la ministre, puisque vos services ont tout à l'heure annoncé par un *tweet*, de manière un peu prématurée, l'adoption de l'article 1<sup>er</sup>, j'aurais pu en publier un moi-même pour annoncer que l'amendement que je vais présenter ne sera pas adopté. *(Sourires.)* Je vais néanmoins « faire mon job » et le présenter.

Le texte prévoit qu'une notice d'information sur les droits des locataires est jointe au congé délivré par le bailleur. Or il nous semble que ce n'est pas à ce dernier d'informer le locataire sur ses droits pour contester le congé.

Notons d'ailleurs que le projet de loi prévoit déjà que sera annexée au contrat de location une notice d'information précisant les droits et obligations des parties ainsi que les voies de recours.

Nous demandons donc la suppression de cet alinéa qui ne nous semble pas nécessaire.

**M. le président.** La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour présenter l'amendement n° 345 rectifié.

**Mme Élisabeth Lamure.** Comme cela vient d'être indiqué par M. Guerriau, le projet de loi prévoit déjà l'annexion au contrat de location d'une notice d'information précisant les droits et obligations des parties ainsi que les voies de recours. Nous proposons donc de supprimer cet alinéa, redondant à nos yeux.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission émet un avis défavorable : nous pensons qu'il est utile que le locataire soit informé. J'ajoute que les deux notices ne sont pas de même nature. Celle dont il est ici question doit donc être maintenue.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'avis du Gouvernement est également défavorable.

Je précise que la notice jointe au congé délivré par le bailleur a simplement pour but d'informer le locataire de ses droits, afin qu'il puisse les exercer.

Du reste, je ne comprends pas cette volonté de supprimer la notice en question. La philosophie du projet de loi est notamment d'apaiser les relations entre propriétaires et

locataires ; d'où la nécessité de délivrer les informations, de façon que les uns et les autres agissent en fonction non pas de présupposés, mais de ce que prévoit la loi.

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 64 rectifié *bis* et 345 rectifié.

*(Les amendements ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** L'amendement n° 80 rectifié *bis*, présenté par MM. Guerriau, Tandonnet, Marseille et Amoudry, est ainsi libellé :

Alinéa 15

Remplacer les mots :

trois mois

par les mots :

deux mois minimum et peut aller jusqu'à trois mois maximum

La parole est à M. Joël Guerriau.

**M. Joël Guerriau.** Cet amendement prend en compte les exigences de la vie moderne en introduisant davantage de flexibilité, sans pénaliser ni le bailleur ni le locataire. Il permet au locataire d'arranger au mieux sa situation et permet au bailleur de revaloriser plus aisément son bien en vue d'une nouvelle location.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission émet un avis défavorable, pour les raisons que j'ai exposées précédemment s'agissant des délais que je qualifierai de variables.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Même avis.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 80 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 44 rectifié, présenté par M. Dallier, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler, est ainsi libellé :

Alinéas 16 et 17

Rédiger ainsi ces alinéas :

« Le délai de préavis est toutefois de deux mois sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17.

« Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Il est ici question du délai de préavis que doit respecter le locataire lorsqu'il donne congé au bailleur. Ce délai est fixé à trois mois, mais une série de dérogations est prévue. Ainsi, vous proposez de le ramener à un mois dans les territoires tendus.

Si l'avantage pour le locataire est évident, la situation est bien différente pour le propriétaire : un mois pour publier une annonce, organiser des visites, puis mettre le logement à la disposition des futurs locataires, cela nous semble bien court.

Je propose donc une solution de compromis en fixant, dans les territoires en question, ce délai à deux mois. On maintient ainsi, pour le locataire, l'avancée par rapport au

délai de trois mois, tout en préservant les intérêts du propriétaire, qui ne se retrouvera pas pendant un mois sans locataire, et donc sans loyer.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission souhaite en rester à un délai d'un mois, d'abord parce que c'est le Sénat qui, en 2011, a ramené ce délai à un mois sur l'initiative de Mme Bonnefoy, qui était alors rapporteur du projet de loi Lefebvre relatif à la consommation

Certes, les propriétaires peuvent connaître des difficultés, mais c'est vrai aussi des locataires, qui peuvent être obligés de payer deux loyers. En effet, dans les zones tendues – puisque, en l'occurrence, nous parlons uniquement de celles-ci –, les locataires ne peuvent pas attendre la fin du préavis s'il est trop long et sont donc contraints d'accepter le nouveau logement qu'ils ont trouvé. C'est une situation que nous connaissons bien tous deux, monsieur Dallier.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Cette question a déjà fait l'objet d'un long débat, et il nous semble sage de rester sur la position telle qu'elle est arrêtée dans le présent projet de loi. L'avis est donc défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

**M. Philippe Dallier.** Je connais évidemment ce genre de situations, monsieur le rapporteur, mais, là encore, il s'agit de trouver un juste équilibre.

Ce délai d'un mois est une avancée significative pour les locataires, qui auront le temps de quitter leur logement et d'en trouver un nouveau. En revanche, les propriétaires, eux, n'y trouveront pas leur compte.

Entre un et trois mois, un préavis de deux mois est une solution naturelle. Par conséquent, je maintiens mon amendement, qui est de bon sens et équilibré.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

**M. Daniel Dubois.** Je pense que cette solution est, en effet, parfaitement équilibrée, parce qu'un délai de seulement un mois pénalisera aussi les bons propriétaires. Car il n'y a pas que de mauvais propriétaires, madame la ministre ! Une fois le locataire parti, ces bons propriétaires procèdent à un diagnostic de leur logement, puis à l'état des lieux et font même parfois réaliser des travaux. Un seul mois de préavis les mettra donc dans une situation très difficile.

Madame la ministre, si vous mettez en place le dispositif Duflot dans les zones tendues, c'est bien que vous souhaitez attirer l'investissement privé dans ces zones. Or il me semble que ce délai d'un mois envoie un mauvais signal aux investisseurs potentiels : pour qu'ils achètent un logement en zone tendue afin d'y mettre un locataire, il faut aussi leur garantir les conditions de relations équilibrées avec les locataires. Eh bien, ce n'est pas le cas avec ce dispositif. C'est pourquoi nous voterons cet amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Michel Savin, pour explication de vote.

**M. Michel Savin.** J'évoquerai le cas fréquent, notamment chez les bailleurs publics, où les locataires laissent en partant des logements qui requièrent beaucoup de travaux.

Parmi les personnes auxquelles ces logements sont proposés, certaines les refusent en raison de leur état déplorable, mais d'autres n'ont pas le choix, faute d'offre suffisamment large. Avec un délai de deux mois, les propriétaires

bailleurs pourraient engager des travaux de rénovation de ces logements, ce qui permettrait d'accueillir les familles dans de bonnes conditions.

**M. le président.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur Dubois, vous dites qu'il existe des propriétaires qui font réaliser des travaux, des propriétaires qui assument pleinement leurs responsabilités. Je n'en doute pas une seule seconde ! Je tiens d'ailleurs à dire que le sens de cette loi n'est nullement de mettre dans l'embarras ces propriétaires responsables. (*Exclamations ironiques sur certaines travées de l'UMP et de l'UDI-UC.*)

Cela étant, dans votre raisonnement, vous semblez sous-entendre que ces travaux sont engagés avant le terme du délai de préavis. Or les travaux sont nécessairement effectués pendant la période où le logement est inoccupé, avant sa remise en location. Il n'y a donc aucun lien entre la durée du délai de préavis et le fait de réaliser ou non des travaux.

**M. François Rebsamen.** Exactement !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Par conséquent, je ne comprends pas votre argumentation.

Elle serait valable si la réduction du délai de préavis à un mois concernait l'ensemble du territoire : en zone détendue, la situation du propriétaire est en effet plus compliquée, et celui-ci doit disposer de suffisamment de temps pour trouver un nouveau locataire. En revanche, en zone tendue, ainsi que beaucoup d'entre vous l'ont souligné, dans les dix minutes qui suivent la publication d'une annonce immobilière, des gens qui espèrent trouver enfin un logement commencent à faire la queue ! La réduction à un mois de la durée de préavis ne pénalisera donc pas les propriétaires dans les zones tendues.

Si nous avions étendu ce délai d'un mois à l'ensemble du territoire, ç'aurait été indiscutablement bien plus confortable pour tous les locataires de France. Mais c'est précisément avec le souci de mettre en place un dispositif équilibré que nous l'avons limité aux zones tendues, où la demande de logements en location excède l'offre et où le préavis d'un mois n'est donc pas susceptible de mettre les bailleurs en difficulté.

Par ailleurs, je le répète, c'est pendant la période d'inoccupation du bien, entre deux locations, et non pas pendant le délai de préavis, que les propriétaires font réaliser des travaux. Il faut tout de même que nous débattions en nous appuyant sur des réalités !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 44 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 126 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mmes Procaccia et Sittler, est ainsi libellé :

Alinéa 18

Rédiger ainsi cet alinéa :

1° En cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi impliquant un changement de domicile à plus de 50 kilomètres ;

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Je souhaite tout d'abord vous dire, madame la ministre, que, s'il est vrai qu'à Paris, au moins dans certains arrondissements, il y a la queue pour visiter un appartement dès que sa mise en location fait l'objet d'une annonce, c'est loin d'être partout le cas en Seine-Saint-Denis. Il y a donc zones tendues et zones tendues (*M. le rapporteur acquiesce.*), et je pense qu'un délai d'un mois risque d'entraîner pour certains propriétaires la perte d'un mois de loyer.

J'en viens maintenant à l'amendement n° 126 rectifié. Il concerne la réduction du délai de préavis à un mois en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi : il conviendrait d'ajouter une condition supplémentaire de changement de domicile du locataire, assortie d'une distance minimale. En effet, si ce dernier habite un département à la superficie réduite comme la Seine-Saint-Denis et ne quitte pas ce département du fait d'un changement d'employeur, ce changement ne justifie pas un délai de préavis aussi court. Cet argument me semble de bon sens.

**M. le président.** L'amendement n° 125 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguère, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Karoutchi, Laufoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mmes Procaccia et Sittler, est ainsi libellé :

Alinéa 18

Supprimer les mots :

d'obtention d'un premier emploi,

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Cet amendement vise à une suppression. Le délai de préavis est également d'un mois en cas « d'obtention d'un premier emploi ». Mais qu'est-ce que cela recouvre, un « premier emploi » ? Un CDI, un CDD, un emploi à temps complet, un stage, un « job étudiant » ? Je pense que cette formulation sera difficile à interpréter et qu'il risque d'y avoir des abus, d'autant que, si le propriétaire a besoin de vérifier qu'il s'agit bien d'un premier emploi, il n'aura aucun moyen de le faire.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission ne pense pas qu'il soit nécessaire d'apporter toutes ces précisions.

Je vous fais d'abord observer, monsieur Dallier, que les dispositions que vous critiquez n'ont pas été introduites par le présent projet de loi, mais remontent à la loi de 1989. Or, au cours de nos auditions, nous n'avons entendu absolument personne se plaindre de litiges résultant de leur manque de précision.

Par ailleurs, je ne voudrais pas introduire dans cet hémicycle un débat qui nous occupe vous et moi en Seine-Saint-Denis, mon cher collègue, mais, plutôt que 50 kilomètres, vous auriez dû choisir une mesure de temps, parce que, selon qu'on habite ici ou là en Seine-Saint-Denis, c'est surtout le temps de trajet qui risque de varier considérablement, et cela indépendamment de la distance à parcourir. (*M. Philippe Dallier en convient.*)

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Pour aller dans le sens des propos de M. le rapporteur – et notre position est constante puisque c'est ce que j'avais répondu à M. Vandierendonck à propos de son amendement sur les résidences principales –, je rappellerai que nous avons adopté un principe assez simple : nous n'avons pas touché aux dispositions de loi existantes qui ne suscitaient pas de litiges et qui recueillaient

le consensus des différents acteurs, qu'il s'agisse des professionnels de l'immobilier, des associations de propriétaires ou des associations de locataires. De telles dispositions sont manifestement adaptées, et c'est le cas de celle mentionnant l'obtention d'un premier emploi.

Quant à la question du kilométrage, vous le savez comme moi, elle est très complexe. (*M. Philippe Dallier acquiesce.*) Non seulement se pose la question du temps, mais on peut très bien imaginer qu'une personne est obligée de déménager à l'occasion d'un changement d'emploi parce que les nouveaux horaires de travail auxquels elle est soumise sont incompatibles avec tel ou tel moyen de transport, y compris sur une distance très inférieure à 50 kilomètres. Introduire cette notion de distance minimale entre le nouvel emploi et le domicile ne me semble donc pas être de nature à simplifier la situation.

Pour ces raisons, le Gouvernement est défavorable à ces deux amendements.

**M. le président.** La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

**M. Philippe Dallier.** Je voudrais rassurer M. le rapporteur : je passe déjà suffisamment de temps, au cours de mes permanences à la mairie, à essayer de régler des litiges pour être tenté d'en susciter de nouveaux ! (*Sourires.*)

Il m'a semblé qu'il y avait, dans la rédaction du texte, un flou qui pourrait être exploité par le locataire. Ces amendements visent simplement à préciser les choses. Qu'ils soient mis aux voix et adienne que pourra !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 126 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 125 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** L'amendement n° 81 rectifié, présenté par MM. Guerriau, Tandonnet et Marseille, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 18

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Pour le salarié qui rapproche son domicile de son lieu de travail ;

La parole est à M. Joël Guerriau.

**M. Joël Guerriau.** Après ce qui vient d'être dit, je sens que la vie de cet amendement sera assez brève ! (*Sourires.*)

L'article 2 envisage plusieurs situations permettant d'obtenir un délai de préavis réduit, dont une qui concerne l'emploi. Nous pensons qu'il faudrait y ajouter le rapprochement du domicile du lieu de travail, question qui figure parmi les principales préoccupations pour les grandes agglomérations, où il est en général difficile de trouver un logement. La prise en compte de cet élément pour la réduction du délai de préavis à un mois serait une partie de la réponse à apporter au problème de la distance entre lieu de résidence et lieu de travail.

Tel est le sens de cet amendement, sur lequel je ne m'éten-drai pas plus longtemps, la question ayant déjà été traitée. Du reste, j'entends déjà l'avis de la commission... (*Sourires.*)

**M. le président.** J'interroge néanmoins le rapporteur sur cet avis... (*Nouveaux sourires.*)

**M. Claude Dilain, rapporteur.** L'avis de la commission ne peut qu'être très défavorable, car, avec cet amendement, monsieur Guerriau, vous ne protégez absolument pas les propriétaires, bien au contraire! Vous faites intervenir un critère particulièrement flou puisque vous proposez que le salarié qui rapproche son domicile de son lieu de travail puisse bénéficier de la réduction du délai de préavis. Ainsi, il suffirait de déménager au coin de la rue – là, ce n'est pas affaire de 50 kilomètres, mais éventuellement de quelques dizaines de mètres – pour bénéficier d'un délai de préavis réduit!

Je vous remercie donc, mon cher collègue, de me donner l'occasion de le dire : il faut aussi protéger les propriétaires! (*Exclamations amusées.*)

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur le sénateur, vous me placez dans une position déchirante : votre amendement touche mon cœur sensible d'écologiste puisqu'il va dans le sens du rapprochement du domicile et du lieu de travail. (*Sourires.*)

Je partage néanmoins l'argumentation du rapporteur. Comme à propos de l'amendement défendu à l'instant par M. Dallier, je me demande comment il convient de mesurer ce rapprochement. Faut-il l'évaluer en temps ou en distance? Adopter une telle disposition ouvrirait la porte à des situations compliquées, y compris dans des zones détendues puisque cet amendement tend à s'appliquer sur l'ensemble du territoire. Une sorte de concurrence entre les propriétaires pour récupérer des locataires pourrait ainsi se développer sur ces zones. En zone détendue, cela pourrait aussi fragiliser les propriétaires, qui ont besoin du délai de préavis de trois mois.

Voilà pourquoi le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Joël Guerriau, pour explication de vote.

**M. Joël Guerriau.** Vous observerez que, cette fois, je défendais les intérêts des locataires et que, pour autant, je n'ai pas été suivi! (*Sourires.*)

Quand je défends ceux des bailleurs, je constate qu'il n'y a aucun bailleur dans cet hémicycle et j'en conclus que tout le monde est bien réveillé! (*Nouveaux sourires.*)

Quoi qu'il en soit, je retire cet amendement, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 81 rectifié est retiré.

L'amendement n° 368 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 28

Après le mot :

personne

insérer les mots :

vivant habituellement dans le logement et

La parole est à M. François Calvet.

**M. François Calvet.** Un amendement adopté par l'Assemblée nationale en première lecture a étendu les dispositions protectrices du III de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 au locataire ayant une personne à charge.

Cet amendement vise à préciser que la personne à charge doit vivre habituellement dans le logement. Il s'agit donc d'un amendement de cohérence.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Cet amendement tend à introduire une précision nécessaire et la commission y est donc favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** En effet, pour éviter une interprétation extensive de cette disposition et pour que son application soit bien conforme au sens qu'on a voulu lui donner, il convient d'apporter cette précision. Le Gouvernement émet donc un avis favorable sur cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 368 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** L'amendement n° 356 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 28

Compléter cet alinéa par les mots :

et lorsque le bailleur en a été averti par le locataire avant la réception du congé

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

**Mme Élisabeth Lamure.** Cet amendement procède du même esprit que celui qui vient d'être adopté. Il vise à préciser que la protection ici visée ne peut être étendue lorsque le bailleur n'a pas été informé de la situation du locataire ayant une personne à charge.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission ne voit pas très bien comment et pourquoi le locataire devrait prévenir son bailleur qu'il a une personne à charge.

Elle émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Si l'on poussait jusqu'à son terme la logique de cet amendement, cela signifierait que le locataire doit informer son propriétaire chaque fois que des changements interviennent dans sa vie privée, par exemple quand un de ses enfants se retrouve au chômage et est de nouveau à sa charge. Il y a là, de mon point de vue, une immixtion trop importante dans la vie privée des locataires.

L'avis du Gouvernement est donc défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 356 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** L'amendement n° 275 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Férat et M. J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Alinéa 29

Rédiger ainsi cet alinéa :

e) Au deuxième alinéa du même III, les mots : « à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance » sont remplacés par les mots : « au plafond de ressources mentionné au premier alinéa » ;

La parole est à M. Daniel Dubois.

**M. Daniel Dubois.** Avec cet amendement, nous revenons au débat sur les achats de logements occupés.

L'article 2 prévoit d'abaisser à soixante-cinq ans l'âge minimal du locataire dont les ressources sont inférieures à 1,5 SMIC et pour lequel le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat sans lui proposer un logement situé à proximité et correspondant à ses besoins ainsi qu'à ses possibilités. Il prévoit, par ailleurs, de relever à soixante-cinq ans l'âge minimal du bailleur auquel les dispositions du premier alinéa du III de l'article 15 de la loi de 1989 ne s'appliquent pas.

Cet amendement tend à revenir à l'âge minimal de soixante ans pour le bailleur. Le projet de loi prévoit le rapprochement des deux conditions d'âge. Celle qui s'applique au bailleur est très pénalisante pour lui. Il s'agit donc de conserver la mesure en faveur du locataire, mais sans pénaliser le bailleur.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

Monsieur Dubois, je n'ai malheureusement pas réussi à vous convaincre en commission : c'est probablement parce que je n'ai pas eu le temps de bien vous expliquer cette disposition. Au passage, cela montre tout l'intérêt de la séance publique ! (*Sourires.*)

Cette disposition fait un peu bouger les équilibres, c'est vrai, mais le bailleur reste bien mieux protégé que le locataire. En effet, « et » et « ou » n'ont pas du tout la même signification. Pour bénéficier de cette protection, le locataire doit remplir des conditions d'âge « et » des conditions de ressources, tandis que le bailleur est protégé s'il satisfait à des conditions d'âge « ou » de ressources. La protection du bailleur est donc bien meilleure !

Cela montre une fois de plus que je défends aussi les bailleurs.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'explication du rapporteur a été claire : le niveau de protection est le même. L'avis du Gouvernement est donc défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

**M. Daniel Dubois.** Aux termes de la loi en vigueur, on est tenu à des obligations quand on achète un logement occupé par une personne âgée de soixante-dix ans. Pour ne pas voir s'appliquer ces dispositions, le propriétaire doit, lui, avoir au moins soixante ans.

Vous proposez d'abaisser de cinq ans l'âge que doit avoir atteint le locataire pour pouvoir bénéficier de protections supplémentaires et, dans le même temps, d'augmenter de cinq ans l'âge permettant au propriétaire d'échapper aux contraintes correspondantes. Et vous nous dites que c'est une sorte de parallélisme des formes qui exige de procéder ainsi, de manière à respecter un certain équilibre. Je ne partage absolument pas cette analyse, car, selon moi, c'est un déséquilibre que vous introduisez !

Comment, monsieur le rapporteur, pouvez-vous dire que la situation du bailleur est meilleure ?

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** Il faut écouter !

**M. Daniel Dubois.** Très honnêtement, je ne comprends pas : avec la loi en vigueur, à soixante-cinq ans, il est protégé ; désormais, avec ce projet de loi, au même âge, il ne le sera plus !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 275 rectifié bis.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 94, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Alinéas 31 à 35

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Madame la ministre, nous n'avons aucun état d'âme lorsqu'il s'agit de sanctionner, peut-être même plus durement que le texte ne le prévoit, le comportement frauduleux auquel s'attaque cet article.

La commission des lois a néanmoins émis les plus expresses réserves sur le recours à une sanction administrative. Il sera tout de même difficile de soutenir sérieusement, devant un juge ou devant le Conseil constitutionnel, qu'une sanction administrative émise par le préfet – en supposant qu'il soit informé – à l'occasion d'un litige qui, de tout temps, ressortit à la compétence du juge judiciaire est suffisante pour produire l'effet dissuasif que nous attendons tous.

Suivant la proposition, comme toujours très sage, de M. le rapporteur de la commission des affaires économiques, on pourrait mettre à profit la navette pour élaborer une vraie sanction : la définition d'une qualification pénale appropriée à l'infraction.

**M. le président.** L'amendement n° 164, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 32

I. – Remplacer le montant :

3 000 €

par le montant :

6 000 €

II. – Remplacer le montant :

15 000 €

par le montant :

30 000 €

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Avec cet amendement, nous souhaitons tout simplement majorer le niveau maximal des amendes prononcées à l'encontre des bailleurs mettant fin frauduleusement au contrat de location en cours concernant l'un de leurs biens.

Nous savons que, dans notre pays, la plupart des contentieux locatifs ont pour origine les difficultés de perception du loyer par les bailleurs, mais d'autres cas de figure peuvent aussi se présenter. Je pense notamment à la remise de la caution exigée à l'entrée dans le logement, qui suscite

chaque année de 10 000 à 12 000 procédures devant les tribunaux, procédures évidemment déclenchées par des locataires.

Les procédures pour congé frauduleux sont beaucoup plus rares. L'annuaire statistique de la justice, que nous avons consulté, relève environ un millier d'affaires où la procédure a été déclenchée par le locataire – on sait que c'est difficile – aux fins d'obtenir le maintien dans les lieux, notamment pour contester un congé frauduleux.

Des amendes sont désormais envisagées pour sanctionner les propriétaires indécents qui donneraient congé à un locataire sans motif recevable, sans autre raison que le souci de majorer sensiblement le loyer ou de renchérir le logement avant de le vendre.

Nous proposons tout simplement de procéder au doublement du quantum de l'amende qui pourrait frapper de tels agissements. Cela nous apparaît comme un moyen de dissuader ces propriétaires indécents.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Ces congés frauduleux sont absolument inacceptables. Nous aurions peut-être eu moins d'échanges tout à l'heure, monsieur Dubois, si les congés frauduleux n'existaient pas ! Car ils pénalisent évidemment les locataires qui en sont victimes, mais ils pénalisent aussi les propriétaires honnêtes !

La commission a vraiment cherché un moyen de prévenir les congés frauduleux. Pour l'instant au moins, il semble bien que ce soit impossible. Elle est donc arrivée à la conclusion suivante : si l'on veut réduire le nombre de congés frauduleux – et il est indispensable de le faire ! –, il faut prévoir des peines suffisamment lourdes pour être véritablement dissuasives.

C'est pourquoi, monsieur le rapporteur pour avis, je suis contraint d'émettre un avis défavorable sur votre amendement : je ne peux pas accepter qu'on supprime l'amende en espérant qu'on trouvera mieux au cours de la navette. Pour autant, bien entendu, j'accepte votre invitation à travailler en vue de trouver une solution, et je pense que la réponse de Mme la ministre ira dans le même sens.

En revanche, nous émettons un avis très favorable sur l'amendement n° 164. En effet, c'est la seule façon de procéder. Si nous n'alourdissons pas les sanctions, nous parlerons encore longtemps des congés frauduleux ! À titre personnel, je suis même extrêmement favorable à cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Il faut savoir que les locataires qui sont victimes d'un congé frauduleux ont le plus grand mal à le prouver : ils ont d'autant moins intérêt à enclencher la procédure que les propriétaires qui commettent des abus ne courent aucun risque. Cette situation a évidemment encouragé la pratique des congés frauduleux. C'est la raison pour laquelle nous avons soutenu l'instauration de sanctions.

J'émet un avis très favorable sur votre amendement, madame Schurch, car il faut que les sanctions soient vraiment dissuasives : elles doivent être fonction du gain potentiel que peut espérer le propriétaire de la relocation de son logement. On peut certes estimer que l'encadrement des loyers résoudra une partie de la difficulté, mais il faut faire en sorte que l'interdiction des congés frauduleux puisse être appliquée.

La question que pose René Vandierendonck est, comme d'habitude, très pertinente d'un point de vue juridique : la sanction est-elle du ressort de la juridiction administrative ou de la juridiction judiciaire ? En d'autres termes, s'agit-il d'une amende versée au budget de l'État ou d'une sanction pénale assortie de l'indemnisation du locataire ? Votre question se justifie, monsieur le rapporteur pour avis, mais l'adoption de votre amendement aboutirait à la suppression de la sanction. Je vous demande donc de le retirer.

Dans le cadre de la navette, nous travaillerons pour trouver une disposition plus pertinente juridiquement, mais il faudra qu'elle soit tout aussi dissuasive à l'égard des congés frauduleux.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur pour avis, l'amendement n° 94 est-il maintenu ?

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Bien entendu, il ne s'agissait nullement pour moi de contester l'opportunité de la sanction. La proposition de Mme la ministre de travailler sur cette question au cours de la navette me convient parfaitement et je retire l'amendement, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 94 est retiré.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote sur l'amendement n° 164.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Le groupe socialiste se réjouit de l'accord qui est intervenu. Nous partageons le même souci d'efficacité et de pertinence juridique de la sanction. Il eût été dangereux de supprimer les alinéas 31 à 35.

Nous approuvons sans réserve la proposition de nos collègues du groupe CRC. Certaines amendes sont si faibles que les juristes dissuadent parfois les locataires d'engager une action. Dans ce domaine comme dans d'autres, il faut que les sanctions soient suffisamment dissuasives pour que la loi soit appliquée par tous.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 164.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 95 rectifié, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Alinéas 37 à 39

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Cet amendement est analogue à notre amendement n° 94.

Je comprends parfaitement le souci de mettre en place un dispositif accordant un droit de priorité à la commune pour l'achat des logements que leurs locataires ne veulent pas acquérir. Cependant, ayant combattu les marchands de sommeil au cours de mes quatre mandats de maire, je peux vous affirmer que, pour parvenir au résultat que vous souhaitez, il faut imaginer un droit de préemption renforcé qui définirait le périmètre et les modalités d'intervention.

Madame la ministre, je vous remercie d'avoir eu la bonne idée de faire en sorte que la navette puisse être complète. La rédaction actuelle du texte révèle, ne serait-ce que par l'emploi de certaines formules – je pense à l'exclusion de toute indemnité de réemploi –, qu'on a entendu « détourner » – je le dis avec toute la crainte révérencielle qui s'impose ! –,

la procédure d'expropriation au service d'une utilité qui, si légitime soit-elle, demeure une utilité privée, et cela dans le but de donner toute sa force à la sanction.

Je vous encourage donc à profiter de la navette pour travailler sur le droit de priorité et réfléchir au renforcement du droit de préemption. Si vous voulez écarter le risque d'une censure de la mesure par le Conseil constitutionnel, il ne faut pas laisser accroire qu'il s'agit d'un « détournement » de la procédure d'expropriation. Je fais toutefois confiance à la navette sur ce point.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission a considéré qu'il ne s'agissait pas du tout d'une expropriation. La procédure n'a rien à voir puisqu'elle n'est déclenchée que s'il n'y a pas d'accord amiable avec le vendeur. La commission estime qu'il s'agit bien d'un droit de priorité.

Cependant, comme nous écoutons toujours avec attention et respect la commission des lois, nous souhaiterions connaître l'avis du Gouvernement sur le risque de censure par le Conseil constitutionnel. Nous sommes bien entendu prêts à modifier notre avis si le Gouvernement confirme qu'il existe un risque juridique.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Nous aussi, nous sommes toujours attentifs à la lecture éclairée que fait la commission des lois.

Monsieur le rapporteur pour avis, l'amendement par lequel l'Assemblée nationale a introduit la mesure que vous proposez de supprimer avait un objectif précis. Vous évoquez un risque dont on peut effectivement discuter, mais il nous semble préférable d'essayer d'améliorer le texte.

Nous avons noté que, sur un certain nombre de points, vous aviez un niveau d'exigence élevé, ce qui est légitime. Nous nous livrerons à un examen global de toutes les dispositions qui méritent une analyse juridique plus attentive; vous avez eu raison de les mettre en lumière. Cependant, le Gouvernement partage l'objectif de la mesure – je crois d'ailleurs que cet objectif est largement partagé dans cet hémicycle –, et je vous demande donc de retirer votre amendement. À défaut, j'émets un avis défavorable.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur pour avis, l'amendement n° 95 rectifié est-il maintenu ?

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Non, je le retire, monsieur le président. J'espère que nous pourrions travailler ensemble à l'amélioration du texte. J'ai déjà commencé ce travail. Il s'agit d'un travail complexe, mais il mérite d'être réalisé.

**M. le président.** L'amendement n° 95 rectifié est retiré.

L'amendement n° 658 rectifié, présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

...° - Le dernier alinéa du II du même article est ainsi rédigé :

« Elles ne sont pas applicables aux cessions d'immeuble ou d'un ensemble de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à un organisme visé à l'article L. 411-2 du

code de la construction et de l'habitation ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du même code, aux cessions d'immeuble ou d'un ensemble de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à une société d'économie mixte visée à l'article L. 481-1 dudit code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code. »

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Il s'agit d'un amendement à caractère technique.

La loi du 31 décembre 1975 prévoit des exemptions de droit de préemption lorsque les bailleurs HLM vendent leur patrimoine en bloc. Or il arrive désormais que ces bailleurs vendent des pavillons individuels ou des lots diffus, notamment en cas de vente en l'état futur d'achèvement. Il est donc proposé d'étendre l'exemption de droit de préemption aux ventes de logements diffus.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission a émis un avis favorable. L'extension de l'exemption de droit de préemption aux acquisitions de logements diffus par les organismes HLM est évidemment nécessaire. Tous ceux qui se sont occupés de ces questions le savent.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'argumentaire est pertinent. Le Gouvernement est donc favorable à cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 658 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 2, modifié.

*(L'article 2 est adopté.)*

**M. le président.** Mes chers collègues, nous allons interrompre nos travaux quelques instants.

La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à seize heures cinquante-cinq, est reprise à dix-sept heures.)*

**M. le président.** La séance est reprise.

#### Article additionnel après l'article 2

**M. le président.** L'amendement n° 165, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur la possibilité de l'instauration d'un moratoire sur les loyers dans le secteur public, avant le 31 décembre 2013.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Au fil du temps, et du fait de la modération salariale comme de la pression foncière et immobilière, le logement est devenu le principal poste de dépenses des ménages, à plus forte raison des ménages populaires.

Au moment où l'on s'interroge sur le pouvoir d'achat, la croissance, les prélèvements obligatoires et leur répartition, il serait sans doute intéressant de se pencher très sérieusement sur le logement et d'examiner ce qu'il représente aujourd'hui dans l'ordre des priorités pour une grande partie des familles de notre pays.

Nous comprenons fort bien l'intention du Gouvernement, qui veut mettre en œuvre un gel des loyers dans le secteur privé. Celui-ci, nonobstant les aides fiscales généreuses dont il a bénéficié depuis plusieurs années, ne s'est pas – c'est le cas de le dire! – privé de procéder à des ajustements à la hausse de bien des loyers, au mépris de l'attente des aspirants locataires.

Le niveau des loyers parisiens, marseillais et lyonnais a connu un relèvement continu, taillant sans cesse une part plus importante des revenus des familles.

Dans le secteur public social, celui qui nous intéresse ici, la détérioration tendancielle des conditions de financement a conduit maints organismes à pratiquer des politiques locatives visant à récupérer des loyers toujours plus élevés en rémunération du service rendu la situation financière de certains organismes, conduisant par ailleurs à des plans de redressement assortis de hausses de loyers supérieures à la moyenne et, pour le moins, à l'inflation.

Un moratoire dans le secteur public social serait donc un signal fort adressé à des locataires dont la modestie des ressources est connue et dont le pouvoir d'achat est particulièrement sensible à la moindre évolution du loyer, des tarifs de l'eau ou de l'énergie, ou encore des frais de transport. Ce serait pour nous l'occasion de mettre en œuvre une plus large concertation entre le Gouvernement, les organismes bailleurs et les associations de locataires.

Nous attendons de ce moratoire qu'il rende du pouvoir d'achat aux quatre millions de locataires du secteur HLM et qu'il permette de fixer le cadre de relations nouvelles entre bailleurs et locataires, d'une part, et entre bailleurs sociaux et État, d'autre part, afin de nous conduire à identifier le processus de formation des prix, en l'occurrence des loyers, et les moyens dont nous disposons pour les alléger.

La part des frais financiers dans cette affaire est déterminante; c'est notamment par une action résolue sur le coût des ressources mobilisables pour le logement social que nous dessinerons les contours d'une nouvelle politique du logement.

Sous le bénéfice de ces observations, nous vous invitons à adopter cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission ne se prononce pas sur le moratoire sur les loyers dans le secteur public.

En revanche, vous connaissez notre souci, que j'ai rappelé à plusieurs reprises, d'éviter la multiplication des rapports. La commission a donc émis un avis défavorable sur cet amendement.

Toutefois, si Mme la ministre estime que la demande de notre collègue se justifie et si tout le monde est d'accord pour qu'il y ait un rapport sur le sujet, je veux bien exprimer un avis de sagesse.

**M. le président.** Quel est donc l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Madame Schurch, ce n'est pas la première fois que nous avons un débat avec vous sur ce sujet. Je pourrais être tentée de satisfaire votre demande et d'émettre un avis favorable sur votre amendement, mais je préfère tenir un discours de franchise.

Décider aujourd'hui d'un moratoire aurait des conséquences sur l'ensemble des bailleurs HLM, qui ont réalisé des plans de financement correspondant à un équilibre.

Nous souhaitons le développement de la construction. Le Gouvernement a donc mobilisé des moyens exceptionnels au profit des bailleurs sociaux, que ce soit avec l'augmentation de l'aide à la pierre, la prime de 120 millions d'euros de la Caisse des dépôts et consignations, la mise en place de la mutualisation ou la contribution exceptionnelle, à hauteur de plus de 900 millions d'euros d'équivalent subvention par an d'action logement; il s'agit de faire en sorte que ces opérateurs se lancent dans les programmes de constructions dont nous avons besoin.

Le président de l'Union sociale pour l'habitat, l'USH, a ainsi annoncé, à l'occasion du congrès de son organisation, qu'il y aurait sans doute de bonnes nouvelles à attendre du côté de la progression des chiffres, alors même que d'aucuns se complaisent à jouer les Cassandre sur la production de logements locatifs sociaux pour l'année 2013.

En revanche, comme nous partageons votre objectif de contenir l'évolution des loyers dans le parc social, qui s'applique à une population plus fragile, aux niveaux de ressources inférieurs, nous avons souhaité maintenir un plafonnement à l'indice de référence des loyers, l'IRL, dans tout le parc social jusqu'en 2016, afin d'éviter les dérives dont vous avez fait état dans un certain nombre d'endroits.

Les loyers du parc social seront donc plafonnés, mais il n'est pas dans les projets du Gouvernement de réfléchir à un moratoire: nous souhaitons que les bailleurs se mobilisent en faveur de la construction.

L'adoption d'un tel amendement serait donc contreproductive; elle engagerait le Gouvernement dans une politique que nous n'avons pas les moyens de mener.

Mais, je le répète, le Gouvernement partage votre volonté de stabiliser les loyers; nous aurons l'occasion d'en débattre de manière approfondie lorsque nous évoquerons leur encadrement. Mais le plafonnement à l'IRL des loyers du parc social constitue d'ores et déjà un premier pas.

Par ailleurs, nous nous sommes préoccupés des locataires exclus du parc HLM en raison de leurs trop faibles ressources, car cet état de fait nous semble absolument inacceptable. C'est pourquoi nous avons décidé de mettre rapidement en place le super-PLAI avec l'utilisation, notamment, des fonds récoltés grâce aux sanctions pesant sur les communes ne respectant pas leurs nouvelles obligations au titre de la loi SRU, modifiée par la loi de janvier 2013. Ainsi, le quintuplement des pénalités permettra d'affecter des fonds à des opérations portant sur des immeubles aux loyers très modestes. Elles bénéficieront également d'un doublement du forfait pour que des locataires ayant de très faibles moyens puissent accéder à un parc de logements adaptés.

Par conséquent, madame Schurch, et même si je suis parfaitement consciente de la réalité des problèmes que vous soulevez, je vous prie de retirer cet amendement.

**M. le président.** La parole est à Mme Mireille Schurch, pour explication de vote.

**Mme Mireille Schurch.** Je maintiens cet amendement, que nous portons avec un grand nombre de locataires et d'associations de locataires.

Madame la ministre, nous vous demandons simplement d'étudier la question et de remettre un rapport avant le 31 décembre 2013. L'adoption de cet amendement vous engagerait juste à travailler le sujet à fond pour savoir jusqu'où vous pouvez aller.

Certes, je peux repousser la date de remise du rapport pour vous laisser un peu plus de temps. Mais je tiens à cet amendement, qui me paraît très important pour l'ensemble des locataires du secteur public.

**M. le président.** La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

**M. Philippe Dallier.** Je voudrais saluer la sagesse de Mme la ministre...

**Mme Éliane Assassi.** C'est étonnant !

**M. Philippe Dallier.** ... et souligner certaines incohérences chez nos collègues communistes.

Il fut un temps où j'étais conseiller général de la Seine-Saint-Denis et administrateur de l'office public de l'habitat, alors présidé par un conseiller général communiste. Et ce président communiste répondait aux associations de locataires qui réclamaient le gel des loyers qu'une telle mesure mènerait tout droit à la catastrophe, en réduisant les recettes de l'organisme...

Il me semble convenable de limiter l'augmentation sur la base de l'IRL pour tenir compte de l'inflation et des travaux d'entretien nécessaires. Mais on ne peut pas réduire les moyens des offices pour régler un problème de pouvoir d'achat des locataires.

Il faudrait que les élus nationaux et les élus locaux du parti communiste accordent leurs violons, car le discours n'est pas tout à fait le même entre les parlementaires et les responsables d'un office public HLM.

Protéger les offices publics en garantissant une évolution de leurs ressources, même limitée au niveau de l'inflation, me paraît relever de la sagesse.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 165.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

### Article 3

① I. – Le chapitre III du titre I<sup>er</sup> de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

② 1° L'article 16 est ainsi rédigé :

③ « Art. 16. – Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et compétents en matière d'habitat ou de l'État. Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.

④ « Ces observatoires locaux des loyers sont agréés à cette fin par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par décret, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement mentionnés à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habi-

tation et d'une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre chargé du logement dans des conditions définies par décret. L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires, des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de ces organes. L'État et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires. Les observatoires locaux des loyers sont intégrés dans le dispositif d'observation de l'habitat tel que défini à l'article L. 302-1 du même code.

⑤ « Les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public.

⑥ « Ils transmettent l'ensemble de leurs données à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation. Un décret fixe les conditions dans lesquelles ces données sont transmises et peuvent être communiquées à des tiers.

⑦ « L'organisme mentionné à l'article L. 223-1 du code de la sécurité sociale transmet à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation les données dont il dispose relatives aux loyers et aux caractéristiques des logements dont les occupants bénéficient de l'allocation mentionnée aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du même code, ainsi que le nom et l'adresse des propriétaires de ces logements. Un décret en Conseil d'État fixe la nature de ces données et leurs conditions de transmission et d'utilisation. » ;

⑧ 2° L'article 17 est ainsi rédigé :

⑨ « Art. 17. – I. – Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts sont dotées d'un observatoire local des loyers tel que prévu à l'article 16 de la présente loi.

⑩ « Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer médian de référence, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par type de logement et par secteur géographique. Les montants de ces loyers médians de référence, loyers médians de référence majorés et loyers médians de référence minorés sont déterminés, en fonction de la structuration du marché locatif et des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers.

⑪ « Le loyer médian de référence majoré ne peut être fixé à un montant supérieur de 20 % au loyer médian de référence.

⑫ « Le loyer médian de référence minoré ne peut être fixé à un montant supérieur au loyer médian de référence diminué de 30 %.

⑬ « II. – A. – Sur les territoires soumis au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer médian de référence

majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base est supérieur au loyer médian de référence majoré.

- 14 « Le montant du loyer médian de référence majoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de signature du contrat.
- 15 « B. – Un complément de loyer exceptionnel peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles par leur nature et leur ampleur définies par décret en Conseil d'État.
- 16 « Le montant du complément de loyer exceptionnel et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.
- 17 « Lorsqu'un complément de loyer exceptionnel est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
- 18 « Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer exceptionnel dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la présente loi.
- 19 « En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer exceptionnel, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.
- 20 « En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du document de non-conciliation de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer exceptionnel. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge.
- 21 « Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.
- 22 « III. – En dehors des territoires mentionnés au I, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.
- 23 « IV. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. » ;
- 24 3° Après l'article 17, sont insérés des articles 17-1 et 17-2 ainsi rédigés :
- 25 « Art. 17-1. – I. – Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.
- 26 « La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.
- 27 « À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.
- 28 « Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.
- 29 « II. – Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.
- 30 « Art. 17-2. – I. – Lors du renouvellement du contrat, et sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17, une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer est supérieur au loyer médian de référence majoré.
- 31 « Sur ces mêmes territoires, lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer médian de référence minoré.
- 32 « Dans ces deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15. Le montant du loyer médian de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.
- 33 « Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer médian de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.
- 34 « Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'État définit les éléments constitutifs de ces références.
- 35 « Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.
- 36 « Lorsque le bailleur fait application du présent I, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.
- 37 « La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent I et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer médian de référence majoré ou le loyer médian de référence minoré ayant servi à le déterminer.

- 38 « En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20.
- 39 « À défaut d'accord constaté par la commission départementale, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. À défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.
- 40 « Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer, ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.
- 41 « Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.
- 42 « La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.
- 43 « II. – En dehors des territoires mentionnés au I de l'article 17, lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.
- 44 « Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article.
- 45 « Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent II, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.
- 46 « La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent II et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.
- 47 « En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.
- 48 « À défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. À défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.
- 49 « La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.
- 50 « Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.
- 51 « La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie. »
- 52 4° L'article 18 est ainsi modifié :
- 53 a) Au premier alinéa, les mots : « la zone géographique où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif » sont remplacés par les mots : « les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts » ;
- 54 a bis) Au même alinéa, les mots : « peut fixer » sont remplacés par les mots : « fixe annuellement » ;
- 55 b) Au même alinéa, les mots : « définis au b de l'article 17 » et les mots : « définis au c du même article » sont supprimés ;
- 56 b bis (nouveau) Au second alinéa, les mots : « précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et » sont supprimés ;
- 57 c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 58 « En cas de litige entre les parties résultant de l'application de ce décret, la commission départementale de conciliation est compétente et sa saisine constitue un préalable obligatoire à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties. » ;
- 59 5° L'article 19 est abrogé ;
- 60 6° L'article 20 est ainsi rédigé :
- 61 « Art. 20. – Il est créé, auprès du représentant de l'État dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal.
- 62 « La compétence de la commission porte sur :
- 63 « 1° Les litiges résultant de l'application des articles 17, 17-1, 17-2 et 18 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ;
- 64 « 2° Les litiges relatifs aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6 de la présente loi ;
- 65 « 3° Les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;
- 66 « 4° Les litiges relatifs aux congés délivrés en application de l'article 15 ;
- 67 « 5° Les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et les difficultés résultant des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.
- 68 « Pour le règlement des litiges mentionnés aux 1° à 4° du présent article, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire.

Pour le règlement des difficultés mentionnées au 5°, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires.

- 69 « La commission établit un document de conciliation ou de non-conciliation entre les parties dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.
- 70 « La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de saisine et de fonctionnement sont fixés par décret. » ;
- 71 7° L'article 20-1 est ainsi modifié :
- 72 aa) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 73 – à la première phrase, le mot : « leur » est remplacé par le mot : « sa » ;
- 74 – à la deuxième phrase, les mots : « rendre un avis » sont remplacés par les mots : « délivre un document de conciliation ou de non-conciliation » ;
- 75 – à la dernière phrase, les mots : « remise de son avis » sont remplacés par les mots : « délivrance du document de conciliation ou de non-conciliation » ;
- 76 a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 77 « L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire. » ;
- 78 b) (*Suppression maintenue*)
- 79 8° L'article 21 est ainsi modifié :
- 80 a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 81 – à la première phrase, après le mot : « bailleur », sont insérés les mots : « ou son mandataire » ;
- 82 – à la seconde phrase, les mots : « , le droit de bail » sont supprimés ;
- 83 b) Après le premier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 84 « Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire.
- 85 « Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance. » ;
- 86 9° L'article 22 est ainsi modifié :
- 87 a) Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- 88 – les mots : « restitution des clés par le locataire » sont remplacés par les mots : « remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire » ;
- 89 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 90 « À cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile. » ;
- 91 b) Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 92 « Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues

au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

- 93 « Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes. » ;
- 94 c) L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :
- 95 « À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. » ;
- 96 10° L'article 22-1 est ainsi modifié :
- 97 a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 98 – après le mot : « demandé », sont insérés les mots : « , à peine de nullité, » ;
- 99 – après les mots : « souscrit une assurance, », sont insérés les mots : « ou toute autre forme de garantie, » ;
- 100 b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 101 « Lorsqu'un contrat de location est conclu avec plusieurs locataires pour un même logement, la solidarité d'un des preneurs et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, résultant d'une clause expresse insérée dans le contrat, prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré, sous réserve que le bailleur ait donné son accord exprès à l'entrée dans les lieux du nouveau colocataire. À défaut d'accord du bailleur, la solidarité du locataire sortant et de sa caution s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai d'un an après la date d'effet du congé. » ;
- 102 11° L'article 22-2 est ainsi rédigé :
- 103 « Art. 22-2. – La liste des pièces justificatives pouvant être exigées du candidat à la location ou de sa caution par le bailleur, préalablement à l'établissement du contrat de location, est définie par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.
- 104 « Les manquements au présent article sont punis d'une amende administrative prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 3 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale.
- 105 « Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.
- 106 « L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits.
- 107 « L'amende est prononcée après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. » ;
- 108 12° L'article 23 est ainsi modifié :

- 109 a) À la première phrase du sixième alinéa, les mots : « au moins » sont supprimés ;
- 110 a bis) À la seconde phrase de l'avant-dernier alinéa, le mot : « un » est remplacé par le mot : « six » et après les mots : « sont tenues », sont insérés les mots : « , dans des conditions normales, » ;
- 111 b) Avant le dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 112 « À compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.
- 113 « Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande. » ;
- 114 13° L'article 24-1 est ainsi modifié :
- 115 a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « et agréée à cette fin » sont supprimés ;
- 116 b) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 117 « La collectivité territorialement compétente en matière d'habitat ainsi que la caisse d'allocations familiales territorialement compétente peuvent être destinataires du mandat à agir mentionné au présent alinéa. » ;
- 118 c) Au second alinéa, la référence : « au deuxième alinéa » est remplacée par les références : « aux 1° à 4° » ;
- 119 14° L'article 25 est ainsi rédigé :
- 120 « Les décrets pris en application des articles 7 et 18 abrogés et de l'article 29 modifié de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 restent en vigueur pour l'application de la présente loi, jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi. » ;
- 121 15° (*Supprimés*)
- 122 II. – La même loi est ainsi modifiée :
- 123 1° À la fin de la dernière phrase du quatrième alinéa de l'article 10, la référence : « au c de l'article 17 » est remplacée par la référence : « à l'article 17-2 » ;
- 124 2° À la fin du dernier alinéa de l'article 11, la référence : « au deuxième alinéa du d de l'article 17 » est remplacée par la référence : « à l'article 17-1 » ;
- 125 3° à 5° (*Supprimés*)
- 126 III. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 127 1° À la dernière phrase du septième alinéa de l'article L. 351-3, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 » ;
- 128 2° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 353-9-2, la référence : « d de l'article 17 » est remplacée par la référence : « I de l'article 17-1 » ;
- 129 3° L'article L. 411-5 est ainsi modifié :
- 131 b (*nouveau*) À la dernière phrase du même article, les références : « des c et d de l'article 17 » sont remplacées par les références : « du II de l'article 17-1 et de l'article 17-2 » ;
- 132 4° Au dernier alinéa de l'article L. 441-1, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 » ;
- 133 5° L'article L. 445-4 est ainsi modifié :
- 134 a (*nouveau*) Au deuxième alinéa, la référence : « au d de l'article 17 » est remplacée par la référence : « à l'article 17-1 » ;
- 135 b) À la seconde phrase du quatrième alinéa, la référence : « du d de l'article 17 » est remplacée par la référence : « de l'article 17-1 ».
- 136 IV. – (*Non modifié*) Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- 137 1° À la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 542-5, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 » ;
- 138 2° À la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 831-4, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 ».

**M. le président.** La parole est à M. Gérard Le Cam, sur l'article.

**M. Gérard Le Cam.** L'article 3 vise à l'encadrement des loyers et à la création d'observatoires locaux.

Nous partageons l'intention affichée par le Gouvernement d'une régulation d'un marché devenu fou. Pour autant, le mécanisme mis en place ne nous semble pas créer les conditions du succès. Nous avons donc déposé de nombreux amendements ; nous espérons qu'ils pourront être adoptés.

De manière liminaire, je voudrais tout de même rappeler que la raison de la « folie » de ce marché réside dans l'absence non pas de régulation, mais bien de construction de logements, notamment de logements sociaux. Cela conduit à un déséquilibre entre l'offre et la demande, engageant de la manière la plus sûre l'envolée des prix.

L'effort premier de l'État doit donc porter sur le rehaussement des aides à la pierre. Malheureusement, le volet logement du projet de loi de finances pour 2014 ne le permet, puisqu'il s'inscrit pleinement dans les politiques de rigueur menées par le Gouvernement. Je le rappelle que le Président de la République s'était engagé à porter les crédits à hauteur de 800 millions d'euros. Un tel objectif est-il encore d'actualité ?

En outre, je voudrais vous faire part de quelques remarques sur les faiblesses du dispositif préconisé.

Premièrement, ce dispositif engage le processus d'encadrement à un moment où les prix de marché sont extrêmement prohibitifs, les confortant ainsi à un niveau qui ne correspond pas aujourd'hui aux capacités contributives de la grande majorité des ménages. Aussi, plus qu'un encadrement, nous proposons – c'était l'objet de l'amendement précédent – un gel des loyers *via* un moratoire.

Deuxièmement, la mise en place d'un marché régulé suppose la possibilité de contrôler ce marché par des agents de la puissance publique. Qu'est-il prévu en ce sens ?

Troisièmement, nous contestons la définition même du loyer médian de référence, qui se base sur les données fournies par les professionnels de l'immobilier. Selon nous, au regard de son importance, la définition doit s'effectuer par

la collecte de données au niveau de l'administration fiscale. Rien n'empêche l'insertion dans la déclaration des impôts fonciers d'une case indiquant le prix de location du logement mentionné dans le bail. Ce serait ainsi une administration publique qui collecterait les données pour les adresser ensuite aux observatoires de loyers. Cette démarche nous semble plus fidèle aux ambitions de régulation du ministère.

Quatrièmement, comme nous vous l'avons déjà indiqué, un tel encadrement nous semble porter le risque – certes, vous avez dit qu'il n'en était pas question, madame la ministre – d'une hausse des loyers. (*Marques d'ironie sur les travées de l'UMP.*)

Je formule différemment mon propos : pour nous, le dispositif défini à l'article 3 de ce projet de loi porte le risque d'un lissage vers le haut des loyers, par la définition de bornes plancher et plafond. (*M. Philippe Dallier s'esclaffe.*)

**M. Michel Savin.** Bien sûr! (*Sourires sur les travées de l'UMP.*)

**M. Gérard Le Cam.** Cette remise à niveau sera en effet rendue possible par la création du recours en réévaluation du loyer ouvert au bailleur. Nous en proposons clairement la suppression.

Nous souhaitons également élargir le périmètre des logements pris en compte pour la définition du loyer médian aux logements sociaux, ce qui permettra de faire baisser ce loyer de référence. Une telle intégration se justifie pleinement : aujourd'hui, nombre de personnes relevant du logement social se logent dans le privé, faute d'une offre adaptée.

Ainsi, l'objectif qui devrait être le nôtre est bien la baisse des loyers. Il conviendrait alors de ne pas permettre l'existence de loyers supérieurs au loyer médian. Le calcul du médian deviendrait donc le plafond. C'est la seule manière de faire progressivement diminuer les loyers. Nous espérons être entendus sur ce point au moins.

Enfin, le fait d'encadrer les loyers dans le secteur privé ne dédouane pas le Gouvernement d'une réflexion sur les loyers publics, qui sont manifestement encore trop élevés dans un certain nombre d'endroits au regard de la brutalité de la crise et de la perte du pouvoir d'achat de nos concitoyens.

**M. le président.** La parole est à M. Roland Courteau, sur l'article.

**M. Roland Courteau.** Madame la ministre, avec cet article, vous nous proposez que les prix des locations soient non plus laissés à la dérive spéculative, mais évalués justement, grâce à des critères objectifs.

Il existe une disparité de l'offre de location sur notre territoire. Ce n'est un secret pour personne, certaines villes, certaines banlieues, certaines régions sont plus peuplées que d'autres ; les difficultés qu'y rencontrent alors les personnes pour se loger sont bien réelles.

Dans ces centres urbains où la densité de population est importante, il n'est pas rare que la demande de logement soit supérieure à l'offre du marché.

Nous sommes là en zones dites « tendues », du fait de la pénurie de logements disponibles, du choix de certains propriétaires qui préfèrent laisser leurs logements vacants ou de l'envol des prix des locations constaté depuis une dizaine d'années. En effet, certains loyers ont augmenté deux fois plus vite que l'indice des prix.

Oui, madame la ministre, il était grand temps d'agir. Je tenais donc à vous féliciter de cette initiative de régulation des prix grâce à la mise en place d'un loyer médian, qui s'inspire, n'en déplaise à certains, des préconisations du Conseil d'État dans son rapport intitulé *Droit au logement, droit du logement*.

Contrairement à ce que j'ai pu entendre ou lire, il s'agit non pas de fixer des prix, mais de donner une fourchette de prix au mètre carré à la location et uniquement dans les zones tendues. La précision me semble opportune : nous le savons, les amalgames ont parfois la vie dure.

De plus, et je le rappelle, le système du loyer médian sera complété d'un loyer médian minoré de 30 % inférieur au loyer médian et d'un loyer médian majoré jusqu'à 20 %. Ce système n'entamera donc en rien la liberté découlant du droit de propriété, ni même de la liberté contractuelle entre deux particuliers.

Il s'agit donc bien de borner, d'encadrer, et non de déterminer ou de fixer un prix. Cet encadrement, j'y insiste, ne s'appliquera que dans les zones tendues. Partout ailleurs, les loyers resteront totalement libres.

Mes chers collègues, ne devrions-nous pas nous réjouir de cette mesure, qui va régler bon nombre de problèmes pour ceux qui cherchent un logement et sont confrontés à des prix souvent, très souvent, hallucinants ?

Il s'agit non pas de faire de l'interventionnisme à tout va, mais d'offrir à chacun la possibilité de se loger décemment. À ce propos, et pour prouver que ce système offrira une plus grande justice, je suggère à ceux qui doutent de sa nécessité d'aller faire un tour dans certaines agences ; ils comprendront vite !

Madame la ministre, le système global auquel vous avez pensé me semble aller dans la bonne direction. Je le dis tout d'abord en raison de la création obligatoire, dans ces zones, d'observatoires locaux des loyers, qui seront chargés de collecter, de traiter et de publier des données statistiques relatives aux loyers dans une zone géographique donnée.

Je voudrais rassurer certains d'entre nous si, toutefois, ils souhaitent l'être ! En effet, chaque année, sur la base de ces informations, l'État, par le biais du préfet, fixera par arrêté un loyer médian de référence, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par type de logement et par secteur géographique.

Bien évidemment, et vous l'avez prévu, madame la ministre, même dans ces zones, il existe des biens hors norme, qui justifient de caractéristiques exceptionnelles. Pour ceux-là, il ne sera pas exigé de se conformer à la fourchette.

En résumé, j'apprécie que la mesure d'encadrement agisse sur deux axes, en limitant les augmentations et en modérant les loyers, mais aussi en renforçant l'information des locataires, puisque les prix médians seront désormais inscrits sur les baux.

Madame la ministre, je vous félicite encore une fois. Votre système permettra, je l'espère, de faire en sorte que le droit au logement ne soit plus une expression vide de sens dans les zones tendues. (*Mme Marie-Noëlle Lienemann applaudit.*)

**M. Jean-Jacques Mirassou.** Bravo !

**M. le président.** La parole est à M. Félix Desplan, sur l'article.

**M. Félix Desplan.** Avec l'article 3, nous allons débattre de l'une des mesures phares du projet de loi : l'encadrement des loyers.

L'encadrement avait été initié par un décret du mois de juillet 2012 qui avait fixé, pour une durée d'un an, un montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement ou d'une renégociation du bail. Le décret n° 2013-689 du 31 juillet 2013 avait prolongé pour un an le dispositif. Dans la liste des agglomérations concernées figuraient plusieurs agglomérations d'outre-mer. Pour la Guadeloupe, il s'agit de l'agglomération regroupant Pointe-à-Pitre et Les Abymes et de Basse-Terre.

Le dispositif d'encadrement des loyers mis en place par le projet de loi en débat aujourd'hui prend pour seule référence l'article 232 du code général des impôts relatif à la taxe sur les logements vacants pour modifier les articles 17 et 18 de la loi du 6 juillet 1989.

Or aucune agglomération ultramarine n'est mentionnée dans le décret n° 2013-392 du 13 mai 2013, qui fixe la liste des agglomérations soumises à cette taxe. Et c'est justifié : s'il existe bien des logements vacants outre-mer – 10 %, contre 6 % en hexagone –, ils sont la plupart du temps anciens, vétustes, voire insalubres, indivis et détenus, quand on peut les identifier, par des personnes aux ressources très modestes ; ce sont donc des logements sans possibilité réelle de location, ni de vente.

En conséquence, il est à craindre que le loyer des logements loués vides à usage d'habitation ne retombe sous le régime d'avant juillet 2012 et ne soit de nouveau fixé librement en cas de nouvelle location ou de relocation.

Madame la ministre, je souhaiterais connaître votre position sur le sujet. Nous connaissons ici la sensibilité des populations ultramarines sur la problématique de la vie chère.

L'Agence départementale et d'information sur le logement de la Guadeloupe, l'ADIL, a effectué, au mois d'octobre 2012, une série d'enquêtes visant à connaître le montant des loyers et leur évolution, ainsi que la composition des logements loués dans le secteur privé dans les agglomérations concernées par le décret du mois de juillet 2012. Il s'agissait d'une expérimentation commandée par le ministère des outre-mer.

Pour les deux grandes agglomérations concernées, c'est-à-dire celle de Pointe-à-Pitre et des Abymes et Basse-Terre, il apparaît que les loyers au mètre carré du secteur privé sont très proches de ceux des grandes agglomérations de métropole, à l'exception d'Aix-en-Provence et de Lyon.

À Pointe-à-Pitre, le loyer mensuel est supérieur à dix des onze agglomérations de province suivies par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, l'OLAP. Il faudrait cependant nuancer ce propos : en général, les logements loués en Guadeloupe sont plus vastes que ceux qui sont loués en métropole.

Ce type d'étude menée par l'ADIL mérite d'être inscrit dans la durée pour permettre à notre population de bénéficier de références fiables de loyer. Nous pourrions ainsi améliorer l'information, la sécurisation des futurs locataires, de même que leur accès à un logement digne et à prix abordable.

C'est pourquoi je me réjouis de la création des observatoires locaux des loyers, qui est obligatoire pour les agglomérations relevant de l'article 232 du code général des impôts et

laissée à l'initiative des collectivités territoriales ou des EPCI à fiscalité propre compétents en la matière pour les autres. Une telle création serait très pertinente en Guadeloupe.

**M. le président.** La parole est à M. Charles Revet, sur l'article.

**M. Charles Revet.** Madame la ministre, j'ai du mal à comprendre la logique du projet de loi que vous nous soumettez.

Au cours de la discussion générale, vous avez rappelé vos objectifs. Un certain nombre d'entre nous y souscrivent. Vous voulez augmenter le nombre de logements construits ? Nous sommes d'accord. Vous souhaitez lutter contre le logement insalubre ? Tout le monde peut vous rejoindre sur ce point.

Toutefois, au fil des articles du projet de loi, j'ai le sentiment que toutes vos propositions vont à l'encontre des objectifs annoncés. Pour pouvoir construire des logements, il faut d'abord disposer de foncier. Or tout ce qui est fait aujourd'hui aboutit à raréfier le foncier disponible.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** C'est un peu exagéré !

**M. Charles Revet.** L'article 3 tend à la mise en place d'observatoires. Après tout, pourquoi ne pas examiner l'évolution d'un tel dispositif ?

Mais dès lors que vous parlez d'« encadrement », il y a un problème. Car la rareté fait la cherté, et le premier moyen de lutter contre une importante hausse de loyer est d'inciter les propriétaires, publics ou privés, à augmenter l'offre de logements.

Le dispositif qui nous est soumis est quand même important. Dans sa rédaction issue des travaux de la commission, le projet de loi ne comporte pas moins de 332 pages d'articles ; c'est dire sa densité ! Et, *in fine*, à l'article 83, vous nous proposez de confier au Gouvernement le soin de légiférer par voie d'ordonnance, ce qui est un peu choquant pour un parlementaire, surtout quand cela figure dans un texte législatif de ce type !

Je voterai évidemment l'amendement de notre collègue François Calvet tendant à supprimer l'article 3. La logique et le bon sens ont beau se faire rares dans notre pays, je pense qu'il serait logique et de bon sens de ne pas adopter cet article !

**M. le président.** La parole est à M. Jacques Mézard, sur l'article.

**M. Jacques Mézard.** Je souhaiterais que Mme la ministre nous donne des informations sur les observatoires locaux des loyers.

Selon l'article 3, ces organismes ont la caractéristique de pouvoir être créés sur l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils sont agréés à cette fin par le ministre chargé du logement dans des conditions fixées par décret. En outre, ils peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public et transmettent l'ensemble de leurs données à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 336-1 du code de la construction et de l'habitation.

Et l'article dispose ceci : « Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts sont dotées d'un observatoire local des loyers tel que prévu à l'article 16 de la présente loi. » Je vous l'avoue, une lecture attentive dudit article 16 ne m'en a guère appris davantage sur le sujet !

Dès lors, je m'interroge. Qui paye ?

**M. Philippe Dallier.** Eh oui !

**M. Jacques Mézard.** Dans quelles conditions ?

**M. Jean-Claude Lenoir.** Excellente question !

**M. Jacques Mézard.** Si je n'ai pas d'hostilité de principe à la création des observatoires locaux, il me paraît normal de disposer d'informations parfaitement claires sur leurs conditions de création et de fonctionnement.

Les directions départementales des territoires peuvent en assumer le fonctionnement et la charge, en partenariat avec les collectivités sur l'ensemble du territoire. Si cette création est facultative et s'il incombe aux collectivités d'en supporter le coût, elles ne seront pas poussées à le faire, en tout cas dans un certain nombre de territoires ! Il me semble tout à fait indispensable de clarifier ici, de la manière la plus transparente possible, les conditions de fonctionnement et de création de ces observatoires.

Ayant la chance – je dis bien la chance ! – de cumuler les fonctions de président d'agglomération et de parlementaire, ...

**M. Charles Revet.** Comme quoi, le cumul est une bonne chose !

**M. Jacques Mézard.** ... je connais le fonctionnement de nos finances. C'est ce qui me permet de poser ce type de questions.

**M. le président.** La parole est à M. Philippe Bas, sur l'article.

**M. Philippe Bas.** Avec cet article, nous arrivons à l'un des aspects les plus sensibles du projet de loi.

À mon sens, il y a de nombreuses raisons de ne pas accepter ce qui nous est proposé par le Gouvernement.

D'abord, une telle mesure cumule tous les inconvénients d'un droit rigide et de l'insécurité juridique.

Les arrêtés préfectoraux qui devront être pris en application de la loi, si celle-ci était adoptée, sur des périmètres à définir et selon des critères particulièrement flous qui mettront à jour dans la pratique de nombreuses incertitudes, amplifieront cette insécurité juridique, particulièrement préjudiciable à l'investissement dans le secteur du logement locatif.

Et les observatoires des loyers qu'il est prévu de créer sont, en l'état, une véritable usine à gaz. Cela risque fort, et notre collègue Jacques Mézard le relevait, d'entraîner des charges nouvelles pour nos collectivités territoriales, ce qui serait inacceptable en l'absence de transfert parallèle des ressources nécessaires.

Par ailleurs, le dispositif ne permettra certainement pas d'atteindre les objectifs visés. Il sera même tout à fait contre-productif. Le mécanisme créé par l'article 3 – il y a trois types de loyer qui doivent servir de référence : médian, majoré et minoré – entraînera une augmentation des loyers inférieurs au loyer médian sans diminuer les loyers supérieurs. Nous ne devons donc pas espérer quoi que ce soit de positif de ce mécanisme, lourd à manier et incertain au plan juridique.

Enfin, et cela a déjà évoqué à propos d'autres volets du projet de loi, à force d'accumuler les réglementations, au demeurant relativement floues, sous prétexte de développer les logements locatifs, on aboutira au résultat inverse : les investisseurs privés ne mettront plus de nouveaux logements sur le marché locatif. (*M. Roland Courteau le conteste.*)

Il y a donc de nombreuses raisons de ne pas accepter un tel dispositif, dont on devine l'inspiration politique. Comme l'on dit souvent, l'enfer est pavé de bonnes intentions... Or nous ne pouvons pas nous contenter de bonnes intentions pour accepter des innovations aussi improvisées que celles qui figurent dans le texte.

**M. le président.** L'amendement n° 320 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Cet amendement, que j'ai souhaité défendre avec la complicité de mon ami François Calvet, est porté par l'ensemble du groupe UMP.

Philippe Bas a exposé en termes extrêmement persuasifs ce qu'il fallait penser de cet article 3, que nous vous proposons tout simplement de supprimer.

J'ai été frappé d'entendre un certain nombre de représentants de la majorité, si tant est qu'elle existe encore, nous indiquer qu'il fallait construire des logements pour éviter l'augmentation des loyers.

Or le dispositif proposé, qui aura notamment pour effet de diminuer l'offre de logements, sera également tout à fait injuste pour les locataires, notamment pour ceux qui paient de faibles loyers.

Nous n'avons cessé de le dire depuis le début de la discussion et nous continuerons à le répéter : le dispositif est complètement inopérant. Plusieurs arguments militent en faveur de la suppression de l'article. Certes, dans l'hypothèse, pas vraiment invraisemblable, où le présent amendement ne serait pas adopté, nous défendrons des amendements de repli.

L'article 3 a le grand défaut d'adresser un signal très négatif au marché. S'il entre en vigueur, nous assisterons à une contraction de la construction de logements.

Nous observons d'ores et déjà que les propriétaires, les futurs propriétaires et les investisseurs intéressés par le logement manifestent une vive inquiétude. Comme le montrent tous les indicateurs, le nombre de chantiers annoncés est en diminution.

Le dispositif aura une autre conséquence, qui n'a pas, me semble-t-il, encore été soulignée, et sur laquelle je veux insister ; il freinera la mobilité résidentielle, pour la simple raison qu'il crée deux systèmes de loyers : ceux qui seront soumis à l'encadrement prévu par le présent texte et les loyers libres.

Une personne occupant un logement dont le loyer est encadré et appelée à changer de résidence parce qu'on lui propose un nouvel emploi, ou pour des raisons de commodité hésitera à quitter la zone régulée où elle habite et où elle est protégée par l'encadrement des loyers pour une autre où les loyers sont libres. Cette diminution de la mobilité, voire son absence, est particulièrement contrariante au moment où l'on souhaite ajuster l'offre d'emplois sur le territoire.

Enfin, je dirai un mot des observatoires des loyers, dispositif d'une extrême complexité.

Il existe une référence pour l'estimation des valeurs locatives sur lesquelles sont assises les taxes locales. Qu'a-t-on fait? On a réuni dans les communes des commissions locales constituées d'élus, ainsi que de représentants de la société civile et des services fiscaux.

Ces commissions communales ont évalué *grosso modo* le montant des valeurs mobilières, et donc ce que l'on est en droit d'attendre d'un logement. Le système, dont on nous dit qu'il doit être modifié, a désormais atteint un degré de rare complexité. Alors même qu'elles sont au plus près du terrain, ces commissions ne sont pas aujourd'hui en mesure d'effectuer correctement cette évaluation, qui suppose de prendre en compte sept strates distinctes!

Comment voulez-vous que les observatoires des loyers puissent déterminer demain les loyers médian, supérieur et inférieur quand on n'est actuellement pas en mesure d'effectuer des estimations locatives?

Pour ces raisons, et pour d'autres qui seront présentées ultérieurement, nous vous proposons de supprimer l'article 3. Je suis persuadé que le bon sens l'emportera.

**M. Philippe Dallier.** J'en doute... (*Sourires sur les travées de l'UMP.*)

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement.

**M. Charles Revet.** C'est dommage!

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Je vais essayer de vous démontrer le contraire, monsieur Revet.

Je peux comprendre que l'encadrement des loyers suscite des oppositions, même si je ne les partage pas. Mais il me semble quelque peu exagéré de vouloir supprimer complètement l'article 3.

**M. Charles Revet.** Alors que proposez-vous de supprimer?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Ce serait faire disparaître également les dispositions élargissant les compétences de la commission départementale de conciliation, celles qui sont relatives au dépôt de garantie dans le cadre de la loi Lefebvre, votée ici même, et celles qui sont relatives aux sanctions en cas de demande de « documents interdits

Par ailleurs, monsieur Lenoir, vous dites, et vous n'êtes pas le premier, que l'encadrement des loyers diminuera considérablement le désir de construire des logements.

**M. François Calvet.** Eh oui!

**M. Charles Revet.** Bien sûr!

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Pour ma part, j'affirme que l'encadrement gênera seulement les propriétaires spéculateurs. Vous faites donc un amalgame entre les spéculateurs et la majorité des propriétaires, qui ne seront absolument pas gênés par l'encadrement. (*Protestations sur les travées de l'UMP.*) Vous l'avez dit, et nous sommes d'accord sur ce point, les propriétaires ont en majorité un comportement honnête et digne. L'amalgame que vous faites est donc assez désobligeant à leur égard! Au lieu de leur faire peur, peut-être faudrait-il leur expliquer qu'ils ne seront pas touchés par les mesures d'encadrement dès lors qu'ils se comporteront normalement.

Vous avancez aussi l'argument selon lequel cet encadrement risque d'être inflationniste.

Et comment qualifiez-vous l'augmentation des loyers de 37 % entre 1993 et 2006, alors que le revenu moyen des locataires n'augmentait que de 17 % durant la même période? Si ça, ce n'est pas une situation inflationniste...

**M. Roland Courteau.** Exactement!

**M. Claude Dilain, rapporteur.** On peut toujours dire que le système n'est pas satisfaisant et qu'il faut construire davantage de logements; nous sommes tous d'accord sur ce point. Mais nous savons aussi tous que cela ne se fera pas en cinq minutes.

Étant donné la gravité de la situation en matière de logement et d'inflation des loyers, je ne vois pas ce que nous pouvons faire, sinon régler là, et seulement là où c'est nécessaire.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Avec l'article 3, nous touchons à un élément phare du projet de loi.

J'ai entendu nombre d'arguments, au Sénat et ailleurs, pour accabler l'encadrement des loyers. Pour certains, ce serait une mesure bolchevique. (*Exclamations amusées sur les travées de l'UMP.*)

**M. Jean-Claude Lenoir.** « Vives réactions sur les travées de la gauche! » (*Mêmes mouvements.*)

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Pour d'autres, cela aurait un effet inflationniste.

Aujourd'hui, un certain nombre de pays, dont l'Allemagne, appliquent l'encadrement des loyers. Je crois même que c'était l'une des principales propositions de la candidate qui a remporté les élections outre-Rhin.

Dans la situation actuelle, le marché ne régule pas correctement le prix des loyers, qui, au cours des dix dernières années, ont augmenté de 40 % à la relocation dans les zones tendues, soit plus rapidement que le coût de la vie sur l'ensemble du territoire français.

Monsieur Lenoir, vous avez évoqué le cas d'une personne qui devrait quitter un logement à loyer encadré pour emménager dans un autre à loyer libre. Précisément, comme son nouveau logement se trouvera en zone détendue, ce locataire aura toutes les chances d'acquitter un loyer moins élevé que précédemment.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Comment le savez-vous?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Dans les zones détendues, le marché joue son rôle, et les montants des loyers sont très mesurés.

Je l'ai déjà expliqué en faisant une comparaison culinaire qui n'était peut-être pas très parlante, lorsque le marché se détend, l'encadrement des loyers n'est plus nécessaire. Il ne fixe alors qu'une borne supérieure en deçà de laquelle les loyers, qui n'ont plus besoin d'être contenus, sont naturellement situés.

Il ne s'agit donc pas de fixer un montant de loyer. Votre exemple de la valeur locative des biens prise comme base de calcul de la taxe foncière ou de la taxe d'habitation est donc totalement déplacé, puisqu'il s'agit d'un moment fixe, sans aucune évolution; c'est d'ailleurs tout le drame de la fixation des bases.

Monsieur Mézard, le système que nous avons choisi est très réactif et localisé. Dans le cadre de l'article 16 de la loi de 1989, auquel se substituera l'article 3 du présent projet de loi, nous maintenons la possibilité de créer des observatoires des loyers, sur l'initiative soit des seules collectivités locales, soit

des collectivités locales et de l'État conjointement, soit seulement de l'État si les collectivités locales ne disposent pas des moyens suffisants.

J'en viens à la question du financement. Une ligne budgétaire spéciale a été créée; elle s'appuie sur la réalité. Un certain nombre de collectivités locales qui ont mis en place cet observatoire l'utilisent dans le cadre de leur politique de logement et pour les aider dans leurs choix en matière d'aménagement, de transports ou d'équipements publics.

Ces observatoires ont donc une vocation bien plus large que la simple fixation du loyer médian de référence. Il en existe un exemple qui fonctionne d'ores et déjà, avec une très grande finesse de maille: l'OLAP. Ce modèle éprouvé a d'ailleurs été utilisé comme référence pour le développement des observatoires.

Nous avons fait le choix, qui me semble adapté à la période actuelle, de faire confiance à l'initiative locale, en prévoyant un appui financier de l'État corrélé aux capacités contributives des collectivités concernées.

Un comité scientifique permettra que les données soient parfaitement comparables et garantira que la méthodologie employée est rigoureuse et identique du nord au sud du territoire français.

Quelle est la situation aujourd'hui? Je souhaite répondre aux inquiétudes qui s'expriment quant à l'augmentation des loyers, notamment les plus faibles d'entre eux. Aujourd'hui, un propriétaire qui considère le montant du loyer perçu comme inférieur au marché peut l'augmenter dans des proportions très importantes par une action en réévaluation. Un grand flou juridique entoure d'ailleurs une telle possibilité. Nous entendons faciliter l'application du dispositif et éviter les augmentations, même lorsqu'elles sont comprises dans les bornes du loyer médian majoré. Le recours au loyer médian est d'une grande utilité: contrairement au loyer moyen, il n'intègre pas les loyers dont le montant a le plus augmenté à l'occasion des relocations. Puisqu'il se base sur le stock, il contient structurellement le prix du loyer au mètre carré vers le bas.

L'évolution des loyers restera encadrée par l'indice de référence des loyers, qui sera maintenu, grâce au décret que vous avez évoqué, monsieur Courteau. Je salue d'ailleurs votre présentation très politique du choix d'encadrer les loyers, qui constitue l'un des engagements forts du candidat François Hollande. La question est tellement sensible, et je le dis sans malice, mesdames, messieurs les sénateurs de l'UMP, que cette solution avait recueilli l'avis favorable de Nicolas Sarkozy durant la campagne présidentielle.

Il faut être réaliste, la situation n'est plus tenable, les difficultés d'accès au logement s'accroissent et les niveaux de loyer constatés dans les zones tendues sont incompatibles avec les revenus d'une partie de la population pour permettre à celle-ci de se loger dans de bonnes conditions. En outre, cela freine et fragilise la mobilité professionnelle et pèse de manière évidente sur la compétitivité de la France, en stérilisant une grosse partie de l'investissement qui ne peut pas se reporter sur l'investissement productif; tous les travaux l'ont démontré.

Il faut donc agir sur la fièvre et encadrer les loyers par la régulation. C'est non seulement utile, mais, de surcroît, nécessaire. Je le dis au nom du Gouvernement: nous assumons cette orientation.

Ne pas laisser le marché faire n'importe quoi, surtout quand il n'arrive pas à répondre au besoin vital d'avoir un logement, est une nécessité politique. Ce choix n'exclut évidemment pas l'engagement très fort en faveur de la construction; ce serait une erreur d'opposer les deux.

Les plus récentes études montrent que, sur les vingt dernières années, l'investissement immobilier a été le plus rentable en France, avec un rendement atteignant 28 %, dépassant même l'investissement en actions. Quand l'immobilier atteint historiquement un tel taux de rentabilité, c'est le signe que le marché dysfonctionne. (*M. Philippe Dallier s'exclame.*)

Oui, l'investissement dans l'immobilier doit conserver une rentabilité. Nous avons besoin des investisseurs privés et nous avons d'ailleurs travaillé sur cette question avec les investisseurs institutionnels. Nous avons également maintenu le dispositif d'incitation fiscale que vous avez rappelé, monsieur Dubois, même si nous l'avons modifié pour en corriger les effets pervers, que Mme Lienemann a très bien décrits pendant la discussion générale. Il doit redevenir un investissement sûr, durable, solide, mais surtout modéré, puisqu'il concerne l'immobilier résidentiel, c'est-à-dire le logement, bien de première nécessité.

Ce dispositif a été très travaillé. Il sera souple, de contention et fera baisser entre 25 % et 30 % des loyers, qui ont trop fortement augmenté ces dernières années. Il est protecteur à la fois des locataires et du pouvoir d'achat, puisque certains salariés consacrent aujourd'hui entre 40 % et 50 % de leurs revenus au logement.

Certains ont évoqué le blocage des loyers et la loi de 1948. Permettez-moi un bref rappel historique. Contrairement à ce que l'on croit, la loi de 1948 a été une loi de déblocage des loyers, qui étaient bloqués depuis 1914. Elle a permis de débloquent les loyers sous réserve de l'accord du locataire ou à l'occasion du changement de locataire. À l'époque, elle a été considérée comme dangereuse, parce que le blocage alors en vigueur plafonnait à 10 % de ses revenus du locataire. Les proportions actuelles ne sont tout simplement plus tenables. Par conséquent, réinstaurer la régulation des loyers est une nécessité politique pour des centaines de milliers de nos concitoyens.

On peut idéologiquement ne pas partager cette position; je peux l'entendre. Cependant, mesdames, messieurs les sénateurs, vous qui êtes jour après jour confrontés à la situation de centaines de familles qui s'entassent dans un logement trop petit et qui, alors même que les deux parents sont salariés, n'arrivent pas à changer de logement, vous ne pouvez pas nier que l'application de cet article du projet de loi apportera un immense soulagement à celles et ceux qui font confiance aux responsables politiques et qui attendent que cet engagement très fort du Gouvernement soit tenu.

Cette attente va bien au-delà de cette Haute Assemblée et des responsables politiques qui s'expriment sur le sujet. Elle concerne une grande partie de nos compatriotes. L'enjeu, c'est de leur permettre de vivre dignement. (*Très bien! et applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste. – M. Michel Le Scouarnec applaudit également.*)

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour explication de vote.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Je formulerai deux remarques, madame la ministre.

D'abord, contrairement à ce que vous pensez, les commissions locales d'évaluation des valeurs mobilières continuent de fonctionner et se réunissent tous les ans pour procéder à des révisions, à la demande des propriétaires ou des locataires. Ainsi, chaque année, la commission communale des impôts directs se réunit avec les services fiscaux pour un résultat dont on sait qu'il n'est pas pertinent, puisque l'on veut remettre en cause l'ensemble du dispositif.

Ensuite, je souhaite appeler votre attention sur l'évolution exacte des loyers depuis une dizaine d'années.

Comme d'habitude, je prends la précaution de me référer non à des études issues de la formation politique à laquelle j'appartiens, mais à des ouvrages rédigés par des personnalités de la majorité d'aujourd'hui. Je vous livre donc l'analyse d'un rapport très intéressant de notre collègue Alain Fauconnier, rédigé au mois de juin 2011, qui dresse le bilan de la situation du logement en France de 1990 à 2011, avec un graphique très intéressant, dont je ne peux malheureusement donner copie à chacun, mais que vous pourrez vous procurer au service de distribution.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** Quel rat de bibliothèque! (*Sourires sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. Jean-Claude Lenoir.** On constate tout d'abord que les loyers ont été renouvelés et que le montant des baux en cours a relativement peu bougé, nonobstant les augmentations annuelles, qui restent relativement mesurées. En revanche, la courbe des baux liés à une relocation présente de fortes variations. Cela concerne les personnes qui quittent un appartement ou une maison dont le loyer est encadré pour entrer dans le marché des loyers libres.

On note une baisse assez forte non pas des loyers, mais de la courbe à partir des années 1992-1993. Je me rappelle qui était alors au gouvernement... La baisse devient ensuite relativement modeste jusqu'en 1997 ou 1998.

Enfin, et je m'appuie là non pas sur l'analyse d'Alain Fauconnier, mais sur celle d'experts que j'ai consultés tout à l'heure, une forte bulle apparaît. Elle se traduit par une forte augmentation des loyers entre 1997 et 2002.

**M. Roland Courteau.** Comme par hasard! (*Sourires sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. Jean-Claude Lenoir.** L'explication de ce phénomène est simple: il n'y avait pas assez de logements construits pour accueillir ceux qui cherchaient une nouvelle location.

Madame la ministre, je vous renvoie à ce document extrêmement intéressant. Vous aurez la confirmation de ce que nous répétons depuis hier: durant la période où vous avez baissé les bras en diminuant le nombre de chantiers ouverts, l'absence de logements a fait croître de façon très forte le montant des loyers!

**M. le président.** La parole est à M. Alain Néri, pour explication de vote.

**M. Alain Néri.** M. Lenoir nous a fourni des chiffres très éclairants sur la situation entre 1997 et 2002. J'imagine que les recherches très intéressantes que sa fréquentation assidue de la bibliothèque lui a permis de mener ne se sont pas arrêtées en 2002. J'aimerais donc qu'il nous fournisse les chiffres après cette date, c'est-à-dire entre 2002 et 2007!

**M. Jean-Claude Lenoir.** On constate que ça baisse!

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 320 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je suis saisi de 35 amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 4 rectifié est présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mme Sittler.

L'amendement n° 261 rectifié *bis* est présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Namy, Marseille, Amoudry, Maurey, J.L. Dupont et les membres du groupe Union des Démocrates et Indépendants - UC.

Ces deux amendements sont ainsi libellés:

Alinéas 2 à 59

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Philippe Dallier, pour présenter l'amendement n° 4 rectifié.

**M. Philippe Dallier.** Cet amendement vise uniquement à supprimer les alinéas 2 à 59 de cet article, c'est-à-dire ceux qui sont relatifs à l'encadrement des loyers. Voilà qui rassurera M. le rapporteur Claude Dilain: je préserve les dispositions ultérieures!

Madame la ministre, cet après-midi, quand j'ai voulu ajouter deux mots dans un alinéa, vous m'avez reproché de vouloir rendre le projet de loi trop verbeux. Je vous répondrai que cet article ne l'est pas assez; il est d'une imprécision qui inquiète tous les acteurs concernés.

**M. Philippe Bas.** Bien sûr!

**M. Philippe Dallier.** Il inquiète les collectivités locales que vous semblez mettre à contribution, dans des conditions que l'on ignore, sinon par un transfert de compétences sans compensation budgétaire...

Il inquiète les professionnels, car vous ne précisez nullement comment sera constituée la base de données qui servira de référence. Or c'est sur elle que le préfet s'appuiera pour fixer les loyers médian, minoré et majoré. S'il s'agissait d'une simple base de données à caractère statistique, on pourrait tolérer une certaine marge d'erreur. Or une erreur de 5 % à 10 % peut avoir des conséquences importantes pour de nombreux propriétaires, puisque la base servira à calculer et à déterminer un loyer opposable. Par conséquent, qui vérifiera que les chiffres de cette base de données sont corrects? On n'en sait rien! Cela pose tout de même une véritable difficulté.

Vous avez évoqué une rentabilité très forte, de l'ordre de 28 % par an. Vous avez probablement raison si l'on se réfère aux niches fiscales les plus favorables qui ont existé à un moment donné: en cumulant plusieurs dispositifs, on pouvait arriver à de tels excès. Tout cela a été corrigé, et heureusement, par les gouvernements précédents, et par vous également. Mais il n'y a pas que les constructions nouvelles et les dispositifs fiscaux afférents; il y a aussi l'ancien où le rendement n'atteint certainement la rentabilité que vous avez avancée!

Je ne suis pas un ultra-libéral; je ne suis pas pour le laisser-faire et je ne veux pas que le marché puisse tout déterminer.

Lors de la discussion générale, je vous ai fait une proposition que vous avez raillée et qui consistait à utiliser le marché contre le marché. Je l'ai déjà formulée voilà deux ans, et je ne suis pas le seul. Je crois que les aides de toute nature, les niches fiscales comme les aides personnelles, contribuent parfois à des loyers excessifs. Aujourd'hui, le système tel

qu'il fonctionne ne fait que plafonner le montant des aides : la qualité du logement et le montant du loyer importent peu ; on ne prend en compte que les ressources du locataire.

Il faudrait travailler sur une telle idée : l'État dépense des sommes considérables pour les aides personnelles, qui deviennent parfois des facteurs de hausse de certains loyers.

Avec le dispositif que vous nous proposez, le système fonctionnera à l'aveuglette. Vous envisagez un mode de régulation, mais nous n'avons pas de certitudes quant aux résultats, et les conséquences pourraient être très graves pour un certain nombre de propriétaires, voire inciter certains à sortir du marché, ce qui est le contraire de votre objectif.

Tel est le sens de cet amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Dubois, pour présenter l'amendement n° 261 rectifié *bis*.

**M. Daniel Dubois.** Je ne reviendrai pas sur ce que vient de dire notre excellent collègue Dallier, notre groupe ayant déposé le même amendement de suppression des alinéas 2 à 59.

Simplement, un contrôle administratif trop lourd, *a fortiori* pour un marché aussi complexe et multiforme que celui du logement, aura, à mon avis, beaucoup de difficultés à atteindre son objectif, risquant même de mener à une certaine déstabilisation du marché.

La suppression de l'encadrement des loyers proposé dans les alinéas 2 à 59 se justifie par la tension supplémentaire que cette mesure ne manquera pas d'entraîner mécaniquement sur le marché immobilier. On peut en effet redouter qu'une part non négligeable des investisseurs et des propriétaires, voyant leurs perspectives de rentabilité diminuées, ne se désengagent à plus ou moins court terme du marché immobilier pour privilégier d'autres placements moins contraignants, entraînant ainsi une baisse conjuguée de la production de logements et de la quantité de locations disponibles.

La diminution des ressources disponibles des propriétaires pourrait freiner la réalisation de travaux.

En outre, la référence à un loyer médian ne correspond pas à la réalité d'un marché immobilier. Les caractéristiques des logements peuvent être totalement différentes et justifier des écarts de loyers.

Enfin, telle qu'elle est proposée dans le projet de loi, la mise en œuvre de l'encadrement des loyers va dans de nombreux cas à l'encontre de l'objectif visé. Certaines sources avancent le chiffre de 25 % des loyers, avec des situations parfois lourdes de conséquences pour de nombreux ménages. L'instauration d'un loyer plafond profitera à ceux qui louent des logements plus chers, les mieux situés et les plus confortables, tandis que l'instauration d'un loyer plancher pénalisera très certainement les plus modestes.

Il y a aussi les situations exceptionnelles. Je pense que l'on va entrer dans un champ de contentieux judiciaire absolument infini entre propriétaires et locataires. Je rappelle que le délai de procédure sera finalement de six mois.

À mon sens, madame la ministre, au lieu d'équilibrer les relations, vous êtes en train de les complexifier. Je doute que l'encadrement des loyers atteigne son objectif ; c'est même le contraire qui risque de se produire.

**M. le président.** L'amendement n° 166, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 3

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de tout le parc locatif privé et public, hors locations meublés et micro-logements de moins de 12 m<sup>2</sup>.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Nous sommes tout à fait favorables à un encadrement des loyers. Comme cela a été dit, il n'est pas question de laisser le marché faire n'importe quoi.

Notre volonté est non seulement de stabiliser, mais aussi de faire baisser les loyers. Or, à Paris, les loyers moyens des logements proposés à la location sont passés en dix ans de 17 euros à 24 euros le mètre carré, soit une augmentation de 40 %.

Le total des loyers encaissés par les propriétaires du parc privé est passé en dix ans de 29 milliards d'euros à 47 milliards d'euros, soit une hausse de 40 %. Au vu de ces réalités très concrètes et chiffrées, nous souhaitons que le parc de référence utilisé pour la définition du loyer médian de référence – à nos yeux, il est trop élevé – intègre les logements sociaux, ce qui permettra de faire baisser ce loyer médian. Dans la même perspective, nous voulons extraire les logements meublés et les micros logements, qui sont scandaleusement trop chers et qui risquent de gonfler artificiellement le loyer médian de référence.

Aujourd'hui, nous ne sommes plus dans une situation où il faut simplement encadrer les loyers ; il faut les faire baisser !

Pour les investisseurs de longue date qui ont acheté à des prix nettement inférieurs à ceux d'aujourd'hui et qui ont déjà amorti une partie ou la totalité de leur investissement, le taux de rendement est très élevé, puisque le capital est en grande partie déjà amorti. Il faut l'avoir à l'esprit, en 2009, les bailleurs personnes physiques ont dégagé une marge de 55,3 %, selon l'édition 2011 des comptes du logement. Pour 100 euros de loyer encaissés, ils ont dépensé en moyenne 44,70 euros en charges d'intérêts, frais d'entretien, impôts et taxes. Il s'agit d'une situation très confortable !

Nous souhaitons une véritable action en faveur de la baisse des loyers. Nous vous proposons donc de tout faire pour que le loyer médian soit plus bas que dans le dispositif envisagé.

**M. le président.** L'amendement n° 167, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 3

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Dans ce cadre, est mis en place un dispositif de collecte systématique des baux d'habitation afin de permettre l'élaboration d'un loyer médian fiable. Cette collecte s'appuie sur les données de l'administration fiscale. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application de ce dispositif.

La parole est à M. Gérard Le Cam.

**M. Gérard Le Cam.** Par cet amendement, nous souhaitons, comme je le précisais tout à l'heure, redéfinir le moyen de collecter les données permettant la définition du loyer médian de référence par l'observatoire des loyers.

Le présent article prévoit en effet que ce sont principalement les agences immobilières qui fourniront les données aux observatoires.

Nous considérons que la collecte de ces informations, au regard de l'importance du dispositif instauré, ne peut pas reposer uniquement sur les acteurs privés du marché locatif.

Ainsi, nous préconisons que la déclaration fiscale des revenus fonciers intègre une case nouvelle permettant au bailleur de déclarer la surface et le montant du bien loué.

Les données seraient ainsi collectées par l'administration fiscale, qui dispose d'un système informatique puissant, et mises à disposition des observatoires des loyers, garantissant ainsi une plus grande fiabilité du dispositif.

**M. le président.** L'amendement n° 312 rectifié, présenté par MM. Marseille, Dubois, Bockel et Guerriau, est ainsi libellé :

Alinéa 5

Compléter cet alinéa par les mots :

ou la forme d'association soumise à la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1905

La parole est à M. Daniel Dubois.

**M. Daniel Dubois.** Le présent amendement vise à laisser la possibilité, mais non l'obligation, aux intermédiaires professionnels de poursuivre l'alimentation de l'observatoire selon des procédures qui sont opérationnelles et efficaces, et de prendre en considération les données de l'observatoire « Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux », ou CLAMEUR, conformément à ce qui avait été déjà préconisé et présenté en début de séance.

**M. le président.** L'amendement n° 141, présenté par M. Nègre, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 6

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les partenaires financeurs et les associations prévues à l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme en charge localement de l'observation de l'habitat ont accès à la base de données redressée et localisée sous conditions de respect des règles de propriété de données et de la commission nationale de l'informatique et des libertés ».

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 564 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 10

Rédiger ainsi le début de cet alinéa :

« Dans ces zones, le représentant de l'État...

La parole est à M. Jean-Claude Requier.

**M. Jean-Claude Requier.** Cet amendement de précision vise à s'assurer que le dispositif d'encadrement des loyers s'applique bien aussi aux zones tendues.

**M. le président.** L'amendement n° 168, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 10

1° Première phrase

Remplacer les mots :

, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré

par les mots :

et un loyer médian de référence majoré

2° Seconde phrase

Remplacer les mots :

, loyers médians de référence majorés et loyers médians de référence minorés

par les mots :

et loyers médians de référence majorés

II. – Alinéa 12

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Gérard Le Cam.

**M. Gérard Le Cam.** Cet amendement de repli vise à supprimer le « loyer médian de référence minoré », qui instaure un plancher et pourrait entraîner un renchérissement des loyers, impliquant à terme des départs forcés pour certaines familles. En effet, comme nous vous l'avons indiqué, rien ne permet aujourd'hui de verrouiller de manière pérenne le dispositif. Le risque existe de voir disparaître les loyers qui aujourd'hui sont inférieurs de 30 % au loyer médian, puisqu'il existe une possibilité pour le bailleur d'actionner la réévaluation de loyers.

Ce risque a été dénoncé par de nombreuses associations de consommateurs et de protection des locataires. Il nous semble judicieux de les écouter et de prendre en considération leurs critiques et leurs craintes.

Prenons l'exemple parisien. En 2012, 32 000 logements ont des loyers inférieurs au loyer de référence minoré. Certes, on peut évoquer la qualité dégradée, voire l'insalubrité de certains logements. Mais la sédentarité des locataires est le principal facteur explicatif du montant de ces loyers.

Ainsi, selon l'OLAP, un logement occupé depuis plus de 10 ans par le même locataire a en moyenne un loyer inférieur de 20 % au loyer moyen de l'ensemble des locations, donc un loyer potentiellement inférieur de 30 % au loyer médian. Dès lors, la question de la réévaluation de ces loyers se pose. En effet, la loi permet au propriétaire, en contradiction d'ailleurs avec le décret, de réévaluer, lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail, à hauteur du loyer médian minoré. Les taux d'effort de ces ménages risquent alors d'augmenter, poussant ainsi ceux dont la contrainte budgétaire est trop forte à émigrer vers des zones moins tendues.

Certes, la possibilité de réajuster le loyer au niveau du loyer de marché, dans le cas d'une sous-évaluation manifeste, existe déjà dans le cadre de la loi actuelle du 6 juillet 1989 au moment du renouvellement de bail. Cependant, le propriétaire doit alors apporter la preuve de cette sous-évaluation manifeste. En 2012, à Paris, 3,2 % des propriétaires ont eu recours à cet article. Nous craignons qu'avec ce nouveau dispositif, les tentatives de réajustements soient beaucoup plus nombreuses.

De plus, il y a encore trop d'inconnues dans le dispositif proposé. À cet égard, la question du zonage est déterminante. Plus le découpage sera fin, plus les loyers de référence correspondront aux caractéristiques réelles du marché local.

Dans l'hypothèse d'un large découpage du territoire, les loyers médians de référence risquent d'être trop élevés pour les quartiers les moins chers et trop bas pour les quartiers les plus chers. Or nous n'avons pas d'informations précises sur les zonages envisagés.

Enfin, seule la construction de logements dans les zones tendues résoudra les problèmes structurels du marché locatif. Les mesures d'encadrement des loyers ne sont qu'un moyen temporaire d'accompagner la hausse des taux d'effort, mais elles ne sont pas à elles seules suffisantes et peuvent avoir un effet ricochet non négligeable.

**M. le président.** L'amendement n° 654 rectifié, présenté par Mme Lienemann, est ainsi libellé :

I. – Alinéas 10, première phrase, 11, 13, seconde phrase, 14, 30, 32, seconde phrase et 37

Remplacer les mots :

loyer médian de référence majoré

par les mots :

loyer élevé

II. – Alinéa 10, seconde phrase

Remplacer les mots :

loyers médians de référence majorés

par les mots :

loyers élevés

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Cet amendement, qui peut paraître un amendement de forme – il vise à changer la dénomination du loyer médian de référence majoré –, ne l'est pas tout à fait en réalité.

Parler de « loyer médian de référence majoré » peut implicitement signifier que la majoration est légitime. On risque ainsi d'arriver progressivement à l'idée que le plafond est finalement le cadre normal. Je propose donc qu'au lieu d'employer les mots : « loyer médian de référence majoré », on utilise les mots : « loyer élevé » dans les passages concernés du projet de loi.

**M. le président.** L'amendement n° 183, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 10, seconde phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

Le montant défini pour le loyer médian de référence est déterminé par référence aux plafonds de loyers pour les logements financés par le dispositif du prêt locatif social.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Puisque nous partageons la volonté du Gouvernement d'encadrer les loyers, nous souhaitons rendre le dispositif plus opérationnel, c'est-à-dire faire réellement baisser les loyers.

Vous l'avez compris, nous estimons que l'encadrement préconisé par l'article 3 présente deux inconvénients majeurs : il bloque le niveau des loyers trop haut et il est d'une très grande complexité.

Nous proposons de simplifier la définition du loyer médian de référence et le rendre plus solide, en le fondant non sur les travaux de l'observatoire des loyers, mais sur un indice fiable et reconnu.

En effet, dans les termes actuels de la loi, l'observatoire des loyers recueille des données fournies par les professionnels, qui transmettront les informations relatives à ce contrat.

Cependant, aucune obligation n'est imposée à leur égard et aucune sanction n'est prévue en cas de non-transfert. En conséquence, les observatoires ne disposeront pas de la totalité des informations pour fixer des indices fiables, sur lesquels le préfet pourra se fonder.

Nous préconisons donc que le loyer de référence soit défini en référence aux plafonds de loyers pour les logements financés par le dispositif du prêt locatif social, ou PLS, qui, tout en étant du logement social, se situent dans une fourchette particulièrement élevée.

La référence au PLS permet ainsi de la précision dans la fixation du loyer de référence, puisqu'il s'agit d'un indice fixé chaque année par le représentant de l'État.

Autre avantage à nos yeux, un tel mécanisme de fixation du loyer médian de référence, en le déconnectant de l'existant, permet de faire baisser instantanément les prix du loyer. C'est bien notre volonté commune.

**M. le président.** L'amendement n° 655, présenté par Mme Lienemann, est ainsi libellé :

Alinéa 11

Rédiger ainsi cet alinéa :

« L'écart entre le seuil de plafonnement de loyer excessif et le loyer médian de référence ne doit pas dépasser 20 % de ce loyer médian, ni inclure plus de 15 % du parc de référence concerné, toutes périodes d'occupation confondues.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** C'est un amendement que je dépose à titre personnel, et pas au nom du groupe socialiste. Je redoute donc une certaine solitude au moment du vote final. Je peux considérer que c'est un amendement d'appel pour l'avenir.

Ma crainte est que, en se contentant de mettre des bornes fixées à 20 % en plus et en moins du loyer médian de référence, l'on conduise le préfet à exercer un libre choix pour décider si, dans les zones très tendues, il doit aller en dessous de ce seuil de 20 %, en raison d'un besoin de réguler plus strictement.

Le risque est que le nombre de logements ayant un loyer supérieur à ce taux inférieur à 20 % se trouve progressivement si faible que la régulation ne fonctionne plus que très marginalement.

Je pense qu'il serait intéressant d'avoir un double cliquet pour éviter une telle situation. Il faut d'abord mettre en place des bornes variables à plus ou moins 20 %, en tout cas pour le calcul du loyer médian de référence majoré. Ensuite, il faut éviter que plus de 15 % du parc locatif ne corresponde à un loyer compris entre le niveau médian et le niveau majoré.

Un tel dispositif aurait pour effet, me semble-t-il, de contrecarrer l'argument selon lequel nous favoriserions à travers cette mesure la remontée progressive des prix vers le loyer de référence majoré.

Toutefois, étant donné que je suis relativement seule à soutenir cet amendement et que je n'ai pas un goût marqué pour le sacrifice, je me contenterai ce soir de vous suggérer cette piste de réflexion.

Je ne doute pas que, une fois la loi votée, des ajustements seront nécessaires. Je reprendrai alors mon bâton de pèlerin pour convaincre l'État du bien-fondé de cet amendement, que je retire pour l'instant.

**M. le président.** L'amendement n° 655 est retiré.

L'amendement n° 169, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste, républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 11

Remplacer le taux :

20 %

par le taux :

10 %

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Vous l'aurez compris, il s'agit pour nous d'un amendement de repli.

Un mécanisme d'encadrement des loyers, à partir de la définition d'un loyer médian, va donc être mis en place. Cet amendement vise, une fois de plus, à diminuer le plafond d'encadrement des loyers majorés à 10 %, au lieu de 20 %, du loyer médian de référence.

En effet, nous pensons que le dispositif prévu par ce projet de loi rend quasiment impossible la baisse des loyers dans les zones tendues, puisque les propriétaires auront le droit de demander jusqu'à 20 % de plus que le prix du loyer médian de référence.

C'est pour nous un taux beaucoup trop élevé, comme nous l'avons déjà expliqué.

De surcroît, l'inflation risque de durer, les propriétaires jugeant leur bien sous-évalué si son prix est inférieur au loyer médian de référence majoré. À cet égard, le décret sur l'encadrement des loyers à la relocation ne nous semble pas constituer pas un garde-fou suffisant.

Le problème est très important, et nous pensons que le fait de baisser le plafond de moitié le limiterait. Cela permettrait en effet de ralentir la progression du prix des logements.

**M. le président.** Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 311 rectifié est présenté par MM. Marseille, Bockel et Guerriau.

L'amendement n° 365 rectifié est présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 12

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le loyer médian de référence minoré ne peut être fixé à un montant inférieur au loyer médian de référence diminué de 20 %.

L'amendement n° 311 rectifié n'est pas soutenu.

La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour présenter l'amendement n° 365 rectifié.

**Mme Élisabeth Lamure.** Nous considérons qu'il n'est pas équitable de fixer un plafond au loyer médian de référence majoré sans prévoir de plancher au loyer médian de référence minoré.

C'est pourquoi il est proposé à travers cet amendement que le loyer médian de référence minoré ne puisse être inférieur au loyer médian de référence diminué de 20 %.

**M. le président.** L'amendement n° 254 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mmes Gourault et Férat et MM. Amoudry, Marseille et J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Alinéa 13

Rédiger ainsi cet alinéa :

« II. – A. – Sur les territoires soumis au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors du renouvellement du contrat de bail, dans la limite du loyer médian de référence majoré.

La parole est à M. Daniel Dubois.

**M. Daniel Dubois.** La méconnaissance des indicateurs de loyers qui s'appliqueront à la location des logements neufs lors de la conception d'une opération immobilière n'est pas sécurisante et constitue donc un frein à l'investissement ; une opération immobilière peut parfois s'étaler sur trois ou quatre ans.

Ces dispositions semblent contraires aux objectifs du dispositif de réduction d'impôt Duflot, mais surtout à l'objectif de production des 500 000 logements annoncés par le Gouvernement.

Le présent amendement vise ainsi à limiter l'application du dispositif d'encadrement des loyers, pour les logements neufs, au renouvellement du contrat de bail.

**M. le président.** L'amendement n° 750 rectifié *bis*, présenté par MM. Husson et Milon, Mme Cayeux, MM. P. Leroy, Cointat et César, Mmes Masson-Maret et Sittler, M. Lefèvre, Mmes Bruguière et Deroche et MM. Cléach, Grignon, Savary et Chauveau, est ainsi libellé :

Alinéa 13, première phrase

Après le mot :

location

insérer les mots :

à l'exception des logements neufs

La parole est à M. Jean-François Husson.

**M. Jean-François Husson.** Le projet de loi prévoit un encadrement de la fixation du loyer initial, sans distinction du type de logements concernés.

Il ne nous a pas échappé que, dans les législations précédentes, notamment les lois de 1948, 1982 et 1989, l'encadrement des loyers a toujours été cantonné aux logements existants, à l'exclusion de la première location, portant sur un logement neuf.

Nous proposons que ce principe soit également respecté dans le projet de loi. En effet, la limitation du premier loyer en fonction du loyer médian de référence majoré n'a aucun sens pour des logements neufs.

**M. le président.** L'amendement n° 170, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 13, première et seconde phrases

Supprimer le mot :

majoré

II. – Alinéa 14

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Gérard Le Cam.

**M. Gérard Le Cam.** Par cet amendement, nous souhaitons redéfinir le cadre de l'encadrement des loyers dans les zones tendues.

En effet, le dispositif institué par le présent article consacre des loyers à un niveau anormalement élevé.

Ainsi, nous considérons utile, pour infléchir la hausse des loyers, de définir le « loyer médian de référence » comme le loyer maximal auquel peut prétendre un bailleur.

Il s'agit ainsi d'instaurer un cycle vertueux et pérenne de baisse progressive, mais continue des loyers dans les zones les plus tendues.

**M. le président.** L'amendement n° 171, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéas 15 à 21

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Cet amendement vise à contester le principe d'un « complément de loyer exceptionnel », qui nous semble de nature à tirer vers le haut les prix du logement.

Il porte sur les compléments de loyer que les bailleurs seraient habilités à exiger de leur locataire à raison de conditions particulières de logement, de confort ou d'exposition.

Cette proposition pose évidemment un certain nombre de questions essentielles sur la manière de former le prix du logement, et donc le loyer.

Demandons-nous par exemple, avec ce paragraphe dont nous proposons la suppression, si l'on ne va pas faire payer, assez arbitrairement, la vue sur la tour Eiffel ou le port de Marseille à tout locataire qui jouirait du spectacle quotidien de l'art industriel de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle en ouvrant sa fenêtre de cuisine, sans que cela lui permette, par exemple, de disposer d'un ascenseur...

Il me souvient avoir déjà vu, dans certaines cités d'habitat social du nord de Paris, de grands appartements familiaux à tarif social et double exposition nord-sud, permettant tout à la fois d'observer jusqu'aux buttes témoin des massifs forestiers d'Île-de-France et de l'Oise proche et d'admirer les lumières de Paris de l'autre côté. Un tel spectacle justifierait probablement les compléments de loyer ici évoqués.

Passons sur le faux marbre ou les boiseries à l'ancienne pour revenir à l'essentiel.

Si l'on commence à tenir compte d'éléments de confort divers et variés, même limités dans un décret, pour faire payer un loyer plus élevé au locataire en place, on va probablement réduire à néant les efforts accomplis dans le texte pour maîtriser les loyers, puisqu'il est à craindre que l'imagination des bailleurs soit sans limite.

Vous nous direz évidemment que le décret fixera des règles limitatives d'application du complément de loyer et qu'il sera ensuite loisible au locataire d'estimer en justice pour obtenir réparation.

Mais devons-nous encombrer les tribunaux d'instance de contentieux locatifs qui porteraient sur le fait de savoir s'il est normal de faire payer plus cher un appartement exposé plein sud, avec vue sur la campagne environnante, la mer, le jardin des Plantes, le parc de la Tête d'Or ou le Borély ?

Nous l'avons bien vu, le remarquable *b* de l'article 17 de la loi de 1989, réécrit par le présent projet de loi, décrit avant tout une procédure.

S'il convient de prendre en compte les « éléments de confort » d'un bien mis en location, appliquons au secteur privé les règles de calcul de la surface corrigée dans le patrimoine locatif social et corrigeons d'autant le niveau des loyers !

Nous ne pouvons donc que vous inviter, mes chers collègues, à libérer les tribunaux d'un monceau de procédures en perspective en adoptant notre amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 767, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 15

I. Après les mots :

et leur ampleur

insérer les mots :

par comparaison avec les logements du même type situés dans le même secteur géographique

II. Supprimer les mots :

définies par décret en Conseil d'État

III. Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Les modalités d'application du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'État.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission des affaires économiques souhaite que le complément de loyer exceptionnel reste exceptionnel. Elle a déjà adopté un amendement en ce sens.

Des discussions subsistaient sur les différentes manières d'entendre la localisation. On pouvait par exemple penser qu'un logement situé à proximité d'une station de métro présentait un caractère exceptionnel, ce qui aurait été un abus par rapport à l'esprit de la loi.

Cet amendement vise donc à préciser que le caractère exceptionnel doit se définir par rapport à un secteur géographique donné, ce qui permet d'éviter les abus.

**M. le président.** L'amendement n° 65 rectifié *bis*, présenté par MM. Guerriau, Dubois, Tandonnet, Marseille et Amoudry, est ainsi libellé :

Alinéas 18 à 21

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Daniel Dubois.

**M. Daniel Dubois.** Dans le cadre du complément de loyer exceptionnel, nonobstant l'accord trouvé entre le propriétaire et le locataire, ce dernier dispose d'un délai de six mois pour enclencher une procédure. Cette possibilité de contestation doit être supprimée, selon nous, sous peine de voir les investisseurs se détourner durablement du secteur de l'immobilier résidentiel.

Dans un tel cas de figure, je suppose en effet qu'un débat relativement approfondi s'engage entre le locataire et le propriétaire sur la situation exceptionnelle du logement, avant la signature du bail. Il semble difficilement concevable dans ces conditions qu'une procédure puisse être engagée passé un délai de six mois.

**M. le président.** L'amendement n° 657 rectifié, présenté par Mme Lienemann, est ainsi libellé :

Alinéa 18

Remplacer le mot :

trois

par le mot :

six

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 657 rectifié est retiré.

L'amendement n° 255 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Gourault, M. Namy, Mme Férat et MM. Marseille, Amoudry et J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Alinéa 22

Rédiger ainsi cet alinéa :

« III. – Hormis le cas où il est fait application des loyers prévus au titre des articles 199 *septvicies* et 199 *novovicies* du code général des impôts, et dans les territoires autres que ceux mentionnés au I, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.

La parole est à M. Daniel Dubois.

**M. Daniel Dubois.** L'article 3 du projet de loi modifie la loi Mermaz de 1989, applicable de plein droit aux baux portant sur des biens à usage d'habitation. Cet article introduit le principe d'un encadrement des loyers, applicable aux baux conclus, mais également lors de leur renouvellement.

Ce dispositif d'encadrement des loyers est circonscrit aux « zones tendues ». Sont plus précisément visées les « zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants » connaissant des tensions sur le marché du logement, cette tension étant appréciée au regard d'un faisceau d'indices : niveau de loyers, de prix, etc.

Dans ces communes, le préfet fixera chaque année, par arrêté, sur la base des informations transmises par l'observatoire local des loyers, trois loyers : un loyer médian de référence, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré. Rien dans le projet de texte n'indique les logements visés par le dispositif.

Or il convient de rappeler que les logements neufs mis en location dans le cadre des dispositions Scellier et Duflot sont déjà soumis, en contrepartie de l'avantage fiscal conféré au bailleur, à des loyers plafonnés par décret ou fixés par arrêté préfectoral.

Compte tenu du champ d'application très large de la loi Mermaz, les biens loués dans le cadre de ces dispositifs seront soumis au principe d'encadrement des loyers.

Nous souhaiterions à travers cet amendement faire en sorte qu'ils soient exemptés d'un tel encadrement.

**M. le président.** L'amendement n° 172, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéas 24 à 51

Remplacer ces alinéas par deux alinéas ainsi rédigés :

3° Après l'article 17, il est inséré un article 17-... ainsi rédigé :

« Art. 17-... – Le loyer ne peut être révisé pendant la durée du bail. Au terme de celui-ci, l'augmentation éventuelle du loyer ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location. »

La parole est à M. Gérard Le Cam.

**M. Gérard Le Cam.** Nous proposons, par cet amendement, d'empêcher la révision annuelle des loyers et de n'autoriser celle-ci qu'à l'échéance du bail. En effet, cette augmentation, quoique plafonnée au niveau du taux d'inflation, augmente plus vite que les revenus et les pensions. Elle grève lourdement le budget des ménages les plus modestes et participe à l'inflation des loyers constatée depuis des années dans les zones tendues.

**M. le président.** L'amendement n° 175, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéas 24 à 51

Remplacer ces alinéas par deux alinéas ainsi rédigés :

3° Après l'article 17, il est inséré un article 17-... ainsi rédigé :

« Art. 17-... – Dans les territoires mentionnés au I de l'article 17, le loyer ne peut être révisé jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Ce moratoire prend effet au lendemain de la promulgation de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Au terme de cette période, l'augmentation éventuelle du loyer ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers ainsi que celle de l'évolution des salaires et des pensions de retraite. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location. »

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** À la place de l'ensemble des alinéas mettant en place les mécanismes d'augmentation des loyers, nous vous proposons, par cet amendement, deux alinéas prévoyant un blocage des loyers à leur niveau actuel.

Ce blocage serait mis en place dans le cadre d'un moratoire de trois ans, dans les zones où la crise du logement sévit.

Cette situation ne peut pas commencer à se dénouer par un simple ralentissement des hausses de loyers constatées depuis des années.

Il faut, à notre avis, commencer par une mesure de blocage pour stopper net une telle inflation galopante et pouvoir ensuite réguler, encadrer les évolutions futures.

Aujourd'hui, 40 % des locataires consacrent 40 % de leurs revenus à leur loyer. C'est intenable et préjudiciable à l'ensemble de notre économie : chacun sait que l'argent ne peut être dépensé deux fois. Ce qui va au loyer ne va nulle part ailleurs.

Aussi, notre amendement est, nous semble-t-il, justifié par l'urgence à prendre des mesures vigoureuses et simples pour tenter de bloquer réellement la hausse du coût des loyers, qui atteint aujourd'hui des sommets inaccessibles au plus grand nombre de nos concitoyens.

Nous proposons donc un moratoire de trois ans afin de bloquer ces loyers dans les zones tendues.

**M. le président.** L'amendement n° 173, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 26, première phrase

Compléter cette phrase par les mots :

, ainsi que celle de l'évolution des salaires et des pensions de retraite

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Cet amendement vise à modifier les modalités de calcul de l'indice de référence des loyers, l'IRL, fortement inflationniste, et qui croît plus vite que les revenus, en le pondérant par l'évolution des salaires et des pensions.

En effet, même dans la période actuelle d'inflation modérée, la révision annuelle des loyers entraîne de lourdes pertes de pouvoir d'achat pour les locataires. Le renchérissement automatique des logements permis par l'IRL est d'autant plus problématique que, dans le même temps, le chômage explose et le pouvoir d'achat des Français connaît des baisses record. Il est donc nécessaire de faire évoluer ce dispositif en incluant les salaires et les pensions de retraite.

**M. le président.** L'amendement n° 363 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 27 et 28

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

**Mme Élisabeth Lamure.** L'alinéa 70 de l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi soumet à une prescription triennale toute action dérivant d'un contrat de bail.

En revanche, prévoir que le bailleur n'ayant pas demandé la révision du loyer au bout d'un an est réputé y avoir renoncé ou que cette révision ne peut intervenir qu'à compter de cette demande déséquilibrerait les relations entre le bailleur et le locataire. En effet, en cas de paiement de sommes indues, le locataire dispose, lui, d'un délai de trois ans pour intenter une action. Au contraire, une action similaire serait interdite à un bailleur qui n'aurait pas procédé à l'indexation du loyer.

Pour préserver un équilibre entre les parties, le présent amendement vise à supprimer les alinéas 27 et 28 de l'article 3.

**M. le président.** L'amendement n° 174, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 28

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la révision annuelle du loyer a été effectuée, le nouveau contrat de bail à échéance du précédent ne peut comporter une augmentation discrétionnaire du loyer.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Il s'agit d'un amendement de repli, qui nous a été suggéré par des locataires en difficulté. En effet, on peut le constater, les loyers connaissent des augmentations considérables à la relocation, et ce malgré le décret pris par le ministère pour les encadrer. Si le loyer d'un bien a été annuellement réévalué au cours du bail, il est normal qu'il ne connaisse pas de hausse brutale lors de la relocation.

**M. le président.** L'amendement n° 66 rectifié *bis*, présenté par MM. Guerriau, Tandonnet, Marseille et Amoudry, est ainsi libellé :

Alinéa 30

Supprimer cet alinéa.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 763, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 30

Remplacer les mots :

si le loyer

par les mots :

si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer exceptionnel le cas échéant,

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de clarification concernant l'action en révision de loyer qui ne devrait pas porter sur le complément de loyer exceptionnel.

**M. le président.** L'amendement n° 176, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 31

Supprimer cet alinéa.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** L'article 3 instaure un loyer médian de référence, majoré et minoré.

Cependant, tel que défini par cet article, et malgré des intentions favorables, le dispositif non seulement semble difficile à mettre en œuvre du fait de sa complexité, mais également fait courir le risque d'un rehaussement des loyers. Même si vous affirmez, madame la ministre, que de tels cas de figure seront marginaux, seront concernés les loyers qui se situent en deçà du loyer de référence minoré, c'est-à-dire ceux d'un montant très faible.

Si nous comprenons bien la volonté de bloquer des loyers excessifs, nous ne voyons pas l'utilité de définir un loyer plancher. Ainsi, nous ne souscrivons pas aux dispositions

de cet article tendant à consacrer et à généraliser la création d'une action en réévaluation de loyer dès lors que celui-ci est inférieur de 30% au loyer médian de référence.

Madame la ministre, nous vous avons alerté sur cette question. Vous nous avez indiqué qu'une action en réévaluation était possible et qu'il s'agissait simplement d'encadrer la faculté de réévaluation de loyer par le juge en instituant comme plafond de cette réévaluation le loyer médian de référence minoré.

Certes, la possibilité d'introduire une action de cette nature existe déjà, mais elle doit être encadrée et non pas automatisée. Nous considérons donc que le présent article doit simplement, comme le prévoit d'ailleurs son alinéa 32, fixer le plafond, sans pour autant rendre la réévaluation automatique. C'est la raison pour laquelle nous demandons la suppression de l'alinéa 31

**M. le président.** L'amendement n° 565 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 32, première phrase

Supprimer les mots :

pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire

La parole est à M. Jean-Claude Requier.

**M. Jean-Claude Requier.** L'article 17-2 que le Gouvernement propose d'insérer dans la loi du 6 juillet 1989 porte sur le renouvellement du contrat de location dans les zones tendues soumises à encadrement des loyers.

Il prévoit que, au moment de ce renouvellement, une action en diminution du loyer peut être engagée si le loyer est supérieur au loyer médian de référence majoré, de même qu'une action en réévaluation du loyer, lorsque celui-ci est inférieur à ce même loyer médian.

Dans les deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant. Une telle proposition peut être formulée au moins six mois avant le terme du contrat par le bailleur et au moins cinq mois - et non six - avant cette échéance par le locataire.

Mais qu'est-ce qui justifie cette différence de délai ? Il s'agit peut-être d'une erreur, car le rapporteur lui-même évoque dans son rapport un seul délai - six mois - pour l'une ou l'autre des parties. Si tel n'est pas le cas, permettez-moi de penser que c'est assez démagogique.

À l'article précédent, un amendement, déposé par le rapporteur et adopté en commission, visait à aligner l'âge et le niveau de revenu du bailleur lui permettant d'échapper aux dispositions protégeant certains locataires sur l'âge et le niveau du revenu des locataires protégés. C'est dans ce même souci d'équilibre et de parallélisme que nous présentons l'amendement n° 565 rectifié.

**M. le président.** L'amendement n° 743 rectifié *bis*, présenté par MM. Husson et Milon, Mme Cayeux, MM. P. Leroy, Cointat et César, Mmes Masson-Maret, Sittler et Boog, M. Lefèvre, Mmes Bruguière et Deroche et MM. Cléach, Grignon, Savary et Chauveau, est ainsi libellé :

Alinéa 33, première phrase

Remplacer le mot :

minoré

par le mot :

majoré

La parole est à M. Jean-François Husson.

**M. Jean-François Husson.** Le projet de loi prévoit que le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer soit inférieur ou égal au loyer médian de référence minoré.

De fait, ce dispositif revient à interdire toute réévaluation de loyer à l'occasion des renouvellements de contrat puisque la mise en œuvre de ce plafond bas se combine avec un étalement par sixième annuel de la hausse en résultant, un décret pouvant, comme en région parisienne depuis 1989, diviser cette éventuelle hausse par deux.

La complexité du dispositif risque de dissuader le bailleur d'engager cette réévaluation compte tenu de la modeste ou faible hausse de loyer qui en résultera.

Par cohérence avec le processus de fixation du loyer initial, je vous propose de retenir comme plafond le loyer médian de référence non pas minoré, mais majoré, aucune raison logique ne paraissant justifier un traitement différent.

**M. le président.** Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 67 rectifié *bis* est présenté par MM. Guerriau, Tandonnet, Marseille et Amoudry.

L'amendement n° 346 rectifié est présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 52 à 58

Supprimer ces alinéas.

L'amendement n° 67 rectifié *bis* n'est pas soutenu.

La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour présenter l'amendement n° 346 rectifié.

**Mme Élisabeth Lamure.** La possibilité pour le Gouvernement d'intervenir par décret pour fixer le montant maximal d'évolution des loyers doit être supprimée. En effet, une nouvelle réglementation est mise en place dans les zones tendues et la fixation de loyers médians de référence est effectuée par le préfet du département.

Alors qu'il appartiendra à ce dernier de fixer les loyers de référence, il serait curieux que le Gouvernement puisse intervenir à un autre titre sur le même sujet.

**M. le président.** L'amendement n° 364 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 58

Rédiger ainsi cet alinéa :

« En cas de litige entre les parties résultant de l'application de ce décret, la commission départementale de conciliation peut être saisie par chacune des parties dans un délai de trois mois. À compter du jour où la commission départementale de conciliation a rendu un avis ou si elle n'a pas rendu d'avis dans un délai de deux mois, chaque partie dispose d'un délai de deux mois pour saisir le juge. »

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

**Mme Élisabeth Lamure.** En l'état actuel de la loi, le locataire dispose d'un délai de deux mois pour saisir la commission de conciliation en cas de violation, par le bailleur, de la réglementation encadrant l'évolution des loyers. Or plus aucun délai de saisine n'apparaît dans le projet de loi.

Afin d'assurer une certaine sécurité juridique, il semble indispensable de fixer un délai pour contester le montant du loyer. Le délai de trois mois que nous proposons d'instaurer par le biais de cet amendement pour saisir la commission départementale de conciliation est identique à celui qui est prévu au nouvel article 17 de la loi de la loi de 1989 en cas de contestation du complément de loyer par le locataire.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Sur les amendements identiques n° 4 rectifié et 261 rectifié *bis* tendant à la suppression du dispositif d'encadrement des loyers, la commission émet un avis défavorable.

Il en est de même sur l'amendement n° 166, car, madame Schurch, il fait référence au parc locatif public.

L'amendement n° 167 a pour objet la mise en place d'un dispositif de collecte systématique des baux d'habitation laquelle s'appuierait sur les données de l'administration fiscale. La commission y est défavorable.

L'amendement n° 312 rectifié vise la possibilité pour les observatoires locaux des loyers de prendre la forme d'associations soumises à la loi de 1905. Je demande à ses auteurs de bien vouloir le retirer, faute de quoi j'émettrai, au nom de la commission, un avis défavorable.

Sur l'amendement n° 564 rectifié de M. Mézard, la commission a, à l'unanimité, émis un avis favorable.

En revanche, elle demande le retrait de l'amendement n° 168 tendant à la suppression du loyer médian de référence minoré, faute de quoi elle émettra un avis défavorable.

Dans la mesure où l'amendement déposé initialement a été rectifié, la commission est favorable à l'amendement n° 654 rectifié.

L'amendement n° 183 a pour objet de fixer le loyer médian de référence par référence aux plafonds de loyers pour les logements financés par le dispositif du prêt locatif social. Je demande à ses auteurs de bien vouloir le retirer, sinon j'émettrai, au nom de la commission, un avis défavorable.

La commission est défavorable à l'amendement n° 169 visant à limiter le loyer médian de référence majoré à 10 % du loyer médian de référence. Il en est de même pour l'amendement n° 365 rectifié

L'amendement n° 254 rectifié *bis* vise à limiter l'application du dispositif d'encadrement des loyers au renouvellement du contrat de bail ; la commission y est défavorable.

Quant à l'amendement n° 750 rectifié *bis*, il a pour objet de soustraire à l'application du dispositif d'encadrement des loyers les logements neufs. La commission y est également défavorable.

Elle émet le même avis sur l'amendement n° 170 qui tend à fixer le plafonnement des loyers en zone tendue au loyer médian de référence.

Pour ce qui concerne l'amendement n° 171, je demande à ses auteurs, qui contestent le principe d'un complément de loyer exceptionnel, lequel a fait l'objet d'une longue discussion, de bien vouloir le retirer, à défaut, j'émettrai, au nom de la commission, un avis défavorable.

Sur l'amendement n° 65 rectifié *bis* visant la suppression de la possibilité pour le locataire de contester le complément de loyer exceptionnel, la commission émet un avis défavorable.

Elle souhaite le retrait de l'amendement n° 255 rectifié *bis*, faute de quoi elle émettra un avis défavorable.

Il en va de même pour l'amendement n° 172 tendant à interdire la révision de loyer pendant la durée du bail et à limiter l'augmentation éventuelle au terme du bail à l'IRL, ainsi que pour les amendements n° 175 et 173.

Sur l'amendement n° 363 rectifié ayant pour objet la suppression d'une part, du délai d'un an dont dispose le bailleur pour manifester sa volonté de réviser le loyer et, d'autre part, de la disposition prévoyant que la révision prend effet à compter de la demande du bailleur, la commission émet un avis défavorable.

Elle demande le retrait de l'amendement n° 174 visant l'interdiction d'une augmentation discrétionnaire du loyer à la relocation, faute de quoi elle y sera défavorable.

Elle est défavorable à l'amendement n° 176.

Elle demande le retrait de l'amendement n° 565 rectifié visant la suppression de la durée différenciée entre le bailleur et le locataire pour proposer un nouveau loyer au moment du renouvellement de bail, à défaut elle émettra un avis défavorable.

Quant à l'amendement n° 743 rectifié *bis* tendant à fixer le loyer, dans le cadre d'une action en réévaluation du loyer, au niveau du loyer médian de référence majoré, la commission y est défavorable.

Elle émet enfin un avis défavorable sur les amendements n° 346 rectifié et 364 rectifié.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Cela ne vous surprendra pas, mesdames, messieurs les sénateurs, le Gouvernement partage assez largement les avis de la commission...

L'article 3 du projet de loi étant important, le Gouvernement est défavorable aux amendements identiques n° 4 rectifié et 261 rectifiés *bis*, qui sont des amendements de suppression.

L'amendement n° 166 pose un problème conceptuel. Vouloir insérer au sein du parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers les logements publics soulève une contradiction pour la simple et bonne raison que les loyers qui s'appliquent dans ce type de logements sont administrés.

Cet amendement vise également à supprimer du périmètre de référence les locations meublées et les micro-logements de moins de douze mètres carrés. Je comprends l'objectif visé, mais pour la robustesse du dispositif d'encadrement, il serait préférable de conserver intact l'ensemble du parc auquel il s'applique, logements meublés inclus, quelle que soit leur taille, à partir du moment où ils répondent aux critères du décret relatif à la décence.

Pour toutes ces raisons, j'émet un avis défavorable.

Je sollicite le retrait de l'amendement n° 167. Nous avons réfléchi à la disposition proposée, mais elle se heurte à des difficultés opérationnelles relatives au secret fiscal et au mode

de collecte par les services fiscaux des revenus issus de la location, qui sont des revenus cumulés par type de logements et qui tiennent compte, notamment, du nombre de mètres carrés.

Pour ce qui concerne l'amendement n° 312 rectifié, l'observatoire CLAMEUR soulève une vraie question. Nous souhaitons que le dispositif soit extrêmement solide, qu'il fasse preuve de transparence en matière d'évaluation des données et de méthodologie et que soit prévu un libre accès de tous. Voilà pourquoi nous avons souhaité établir des observatoires dans la droite ligne de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, l'OLAP, lequel associe depuis de nombreuses années l'ensemble des partenaires publics et privés, à la grande satisfaction de tous les partenaires. Sa fiabilité est avérée.

Lorsqu'un observatoire est utilisé comme un outil dans la discussion, voire comme un outil politique, il perd de sa valeur. Les observatoires que nous désirons instaurer doivent être « froids ». Ils ne doivent pas être à la merci des uns et des autres, mais doivent être un outil partagé qui permette une observation claire et transparente de la réalité. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement émet un avis défavorable.

Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 564 rectifié.

Monsieur Le Cam, vous avez expliqué que le loyer de référence minoré présentait des risques inflationnistes. Aujourd'hui, notamment en Île-de-France où nous pouvons nous baser sur les données très précises de l'OLAP, le loyer de moins de 4 % des logements se situe en-dessous du loyer de référence minoré, et ce pour deux raisons : premièrement, le montant de celui-ci a été abaissé lors des travaux de l'Assemblée nationale, deuxièmement, l'encadrement de l'augmentation des loyers au moment de la relocation en fonction de l'IRL existe toujours. Il ne peut donc y avoir d'alignement systématique.

De plus, à l'heure actuelle, dans la plupart des logements à très bas loyer, aucuns travaux de confort n'ont été réalisés depuis de nombreuses années, en particulier parce qu'ils sont loués depuis très longtemps. Bloquer le dispositif empêcherait les propriétaires d'effectuer des travaux après le départ ou le décès du locataire, car bien souvent il s'agit de personnes âgées. La remise aux normes de confort de ces logements justifie une augmentation modérée du loyer. Voilà pourquoi le Gouvernement a émis un avis défavorable sur l'amendement n° 168.

En revanche, il est favorable à l'amendement n° 654 rectifié. Remplacer les mots « loyer médian de référence majoré » par les mots « loyer élevé » permet d'avoir une vision plus lisible et mathématique.

L'amendement n° 183 vise à prévoir que le loyer médian de référence est fixé par rapport aux plafonds de loyers pour les logements financés par le dispositif du prêt locatif social. On entre ici dans une logique de prix administrés où les loyers sont déterminés de façon presque discrétionnaire par l'État. Le système d'encadrement des loyers a pour vocation de contenir, voire de faire baisser les tarifs. Pour autant, il doit être proche de la réalité et s'adapter à elle. Le Gouvernement est donc défavorable à cet amendement.

Qu'il me soit permis de revenir sur l'amendement n° 655, même si celui-ci a été retiré, car la réflexion qui a conduit à son dépôt était intéressante. Le dispositif que nous avons créé a été longuement évalué par les uns et par les autres, mais nous ne nous interdisons absolument pas de le faire évoluer

en tant que de besoin. Si le Gouvernement était défavorable à cet amendement, il n'est pas pour autant hostile à toute évolution du système après sa mise en œuvre. Nous n'avons pas la prétention d'avoir trouvé une solution magique. Nous voulons simplement élaborer un dispositif suffisamment robuste, souple et subtil pour qu'il puisse s'adapter à la réalité.

L'amendement n° 169 vise à renforcer davantage la contention du dispositif. Aujourd'hui, la possibilité de réduire de 20 % à 10 % l'écart maximal entre le loyer médian de référence majoré et le loyer médian de référence est possible sur décision préfectorale. La borne de 20 % est un maximum, mais elle n'est pas une règle. Elle peut être abaissée, notamment dans les zones les plus tendues où les loyers ont le plus augmenté. J'imagine d'ailleurs que tel sera le cas.

À l'inverse, l'amendement n° 365 rectifié vise à réduire l'écart entre le loyer médian de référence minoré et le loyer médian de référence. Le Gouvernement y est défavorable, tout comme à l'amendement n° 254 rectifié *bis*, qui tend à ouvrir des brèches dans le dispositif de l'encadrement.

Il est également défavorable à l'amendement n° 750 rectifié *bis*, qui a pour objet de sortir les logements neufs de l'encadrement des loyers, ce qui n'a pas de sens. Par principe, l'encadrement doit pouvoir s'appliquer à l'ensemble des logements, faute de quoi le dispositif sera quelque peu paradoxal !

Aujourd'hui, en raison de l'augmentation des prix du mètre carré, les promoteurs ont parfois des difficultés à trouver une clientèle solvable – nous aurons l'occasion de revenir sur ce point au cours du débat – d'où l'importance de se situer absolument dans une logique de contention, y compris pour ce qui concerne les logements neufs, afin de faire baisser progressivement le prix du foncier.

À l'heure actuelle, un certain nombre de propriétaires fonciers profitent de l'absence de limites en matière de loyers pour faire exploser les prix. Certains maires, avec beaucoup de succès, grâce à des conventions passées avec des promoteurs, en dehors de tout cadre, ont tenté d'avoir des logements privés à un prix modéré et maîtrisé.

Nous serons sans doute amenés à travailler de nouveau sur ces questions. À ce jour, le prix au mètre carré des logements produits n'est compatible qu'avec les revenus d'une infime minorité de ménages. Il en résulte des problèmes, y compris pour les promoteurs, qui, je le répète, ont les plus grandes difficultés à commercialiser leurs biens dans certains endroits.

Les amendements n° 170 et 171 visent à resserrer le dispositif. Le Gouvernement y est donc défavorable.

Il est en revanche favorable à l'amendement n° 767 de la commission, qui tend à renforcer l'encadrement du complément de loyer, même si cela n'est pas nécessaire.

Madame Schurch, ce n'est évidemment pas la vue qui est en cause, car il s'agit de logements de même taille situés dans un même quartier. La localisation géographique est donc identique.

Par ailleurs, un logement en bon état, repeint ou ayant une robinetterie neuve, ne pourra pas être considéré comme ayant un caractère exceptionnel.

La jurisprudence est très claire en ce qui concerne le caractère exceptionnel. Il pourra s'agir, par exemple, d'un logement disposant d'une terrasse de 80 mètres carrés, d'un jacuzzi ou d'un jardin d'hiver. Notre objectif n'est

pas d'encadrer les loyers appliqués aux logements exceptionnels, qui répondent à une clientèle exceptionnelle. C'est la porte qu'ouvre le dispositif du complément de loyer.

L'amendement n° 255 rectifiés *bis*, qui vise l'exclusion des logements mis en location dans le cadre des dispositifs Scellier ou Duflot, n'a pas tellement de sens, monsieur Dubois. Comme vous l'avez remarqué, les loyers considérés sont déjà encadrés. Pourquoi les sortir alors du dispositif d'encadrement? D'autant qu'il y aurait un risque: à l'issue du dispositif de contention des loyers pendant neuf ans, ceux-ci pourraient se retrouver dans un cadre différent du cadre classique. Nous souhaitons que le système s'applique à l'ensemble des loyers.

Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 172 relatif à l'interdiction de la révision annuelle des loyers, comme il est défavorable à l'amendement n° 175 sur le moratoire des loyers en zones tendues. Nous avons déjà eu cette discussion, madame Schurch. Le Gouvernement est également défavorable à l'amendement n° 173.

Il est aussi défavorable à l'amendement n° 363 rectifié, ainsi qu'à l'amendement n° 174, qui vise à empêcher l'augmentation du loyer à la relocation si l'IRL a été appliqué au cours du bail précédent.

En revanche, le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 763.

Il est défavorable aux amendements n° 176, 565 rectifié et 743 rectifiés *bis*, qui tendent soit à ouvrir soit à resserrer le dispositif d'encadrement.

Monsieur Mézard, l'amendement n° 565 rectifié, qui comporte des délais distincts pour les recours des bailleurs et des locataires, a pour objet de modifier le délai ouvert aux locataires pour intenter une action en diminution de loyer. Le bailleur, par principe, connaît davantage que le locataire les modalités de fixation du loyer. La mesure que le Gouvernement souhaite instituer doit permettre d'éviter les pressions des bailleurs sur les locataires qui souhaiteraient contester leur loyer. Voilà pourquoi j'ai émis un avis défavorable. L'idée est bien de maintenir ouverte une possibilité de contestation du loyer, qui ne peut se faire que sur les bases de l'encadrement existant.

Enfin, le Gouvernement est défavorable aux amendements n° 743 rectifié *bis*, 346 rectifié et 364 rectifié.

**M. le président.** Je viens d'être saisi du sous-amendement n° 822, présenté par Mme Lienemann, qui est ainsi libellé :

Amendement n° 166, alinéa 3

Supprimer les mots :

et public

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Le groupe socialiste est sensible aux questions qu'a soulevées le groupe CRC sur la définition du loyer médian visant à s'assurer que ce loyer soit raisonnable. D'ailleurs, comme certains l'ont dit, les découpages de zones ne sont pas encore bien définis et la ministre s'est engagée, avec l'ensemble des services, à être très attentive à la pertinence de ces découpages.

Néanmoins, nous pensons qu'il faut exclure du parc de référence pour la fixation du loyer médian un certain nombre de logements qui, eu égard à leur spécificité, peuvent perturber, si je puis dire, l'équilibre du marché.

L'amendement n° 166 de nos collègues du groupe CRC vise à en écarter d'une part, les meublés et, d'autre part, les micro-logements qui, d'ailleurs, pourraient peut-être faire l'objet d'un système autonome puisqu'il en existe différentes sortes. Nous souscrivons à cet amendement dans la mesure où ces deux types de location entraîneraient effectivement une perturbation de la moyenne.

En revanche, et je demande à Mme Schurch – dont j'ai bien compris l'intention – d'y réfléchir, il peut y avoir des effets pervers qu'on ne mesure pas forcément. Mme la ministre, dans sa réponse, a, quant à elle, évoqué l'aspect structurel, en distinguant entre parcs public et privé.

Prenons l'exemple d'un quartier où il y a peu de mixité sociale, où l'on veut faire progresser la loi SRU. On décide de construire des logements HLM. L'ensemble des propriétaires vont s'y opposer au motif que cela risque de modifier le loyer médian. Or on a déjà beaucoup de mal à expliquer que ce n'est pas parce qu'il y a des logements HLM que la valeur des biens diminue. Il ne faudrait pas donner un signal susceptible de bloquer l'installation de logements sociaux dans des secteurs où la mixité sociale est nécessaire.

C'est la raison pour laquelle, madame Schurch, si nous sommes sensibles à votre argument, pour autant, nous pensons qu'il serait souhaitable de supprimer de votre amendement les mots « et public ». Dès lors, le groupe socialiste, en dépit des remarques de Mme la ministre, pourrait le voter.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Pour une raison évidente, il m'est impossible de donner l'avis de la commission. Toutefois, dans les avis que j'ai émis sur les amendements précédents, j'ai signalé que la référence au parc locatif public avait un peu froissé la commission. Je m'en remettraï donc à la sagesse du Sénat.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement est hésitant. J'ai en effet du mal à évaluer les conséquences de cette proposition. L'argument de Mme Lienemann est pertinent, je n'avais même pas envisagé la question sous l'angle de l'empêchement de la diversité. En tout état de cause, les micro-logements et les meublés demeurent exclus. Je comprends l'idée. Je vais rejoindre le rapporteur et transformer mon hésitation...

**M. Jean Desessard.** En sagesse !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Oui, monsieur le sénateur, je m'en remets à la sagesse du Sénat.

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 4 rectifié et 261 rectifié *bis*.

*(Les amendements ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 822.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 166, modifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Monsieur Le Cam, l'amendement n° 167 est-il maintenu ?

**M. Gérard Le Cam.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** Je le mets aux voix.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Monsieur Dubois, l'amendement n° 312 rectifié est-il maintenu ?

**M. Daniel Dubois.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** Je le mets aux voix.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 564 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 168.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Dans son amendement n° 654 rectifié, Mme Marie-Noëlle Lienemann propose à juste titre de remplacer les mots « loyer médian de référence majoré » par les mots « loyer élevé ». Si cet amendement est adopté, il faudra alors procéder aux coordinations nécessaires dans le reste du projet de loi.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 654 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Mandat est donc donné à la division des lois de procéder aux coordinations nécessaires dans l'ensemble du texte, y compris dans les articles déjà adoptés.

Je mets aux voix l'amendement n° 183.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 169.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 365 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 254 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 750 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 170.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 171.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 767.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 65 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 255 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 172.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 175.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 173.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 363 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 174.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 763.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 176.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Monsieur Requier, l'amendement n° 565 rectifié est-il maintenu ?

**M. Jean-Claude Requier.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 743 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 346 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 364 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 552, présenté par Mme Schurch et M. Le Cam, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 61

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

II. - Alinéa 69

Rédiger ainsi cet alinéa :

« À défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

La parole est à M. Gérard Le Cam.

**M. Gérard Le Cam.** Par cet amendement, nous prenons en compte les craintes exprimées par les associations de locataires.

Actuellement, les commissions départementales de conciliation, composées de représentants des bailleurs et des locataires, effectuent un travail remarquable sur le terrain, permettant de résoudre à l'amiable un nombre considérable de litiges liés aux contentieux les plus récurrents entre locataires et bailleurs. En établissant le dialogue entre les parties, elles cherchent à concilier les points de vue et à éviter le recours au tribunal.

Pour cette raison, tout en reconnaissant leur importance, leur compétence a été élargie aux baux des meublés par le biais du présent projet de loi. Cependant, et de manière contradictoire, leurs missions sont dévalorisées.

Alors même que leur intervention permet de désengorger les tribunaux d'un contentieux de masse, l'article 3 supprime la faculté pour ces commissions de formuler un avis qui se révèle important dans le cadre de procédures juridictionnelles. Une telle disposition paraît dès lors injustifiée et dangereuse; elle risque même de démobiliser les personnes participant à ces commissions.

Nous proposons donc de réintégrer ces avis dans les missions des commissions départementales de conciliation.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** L'objet du projet de loi est de renforcer les commissions de conciliation. Je trouve par conséquent tout à fait cohérent et même logique qu'elles puissent donner leur avis sur un litige qui n'a pas pu aboutir. La commission émet donc un avis favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Il est opportun que l'avis de la commission de conciliation puisse être formalisé. Évidemment, cet avis transmis n'aura pas valeur de jugement. Le Gouvernement, qui souhaite voir le rôle de ces commissions de conciliation s'accroître dans la mesure où elles limitent l'engorgement des tribunaux, est favorable à cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 552.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de cinq amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 178, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéas 87 à 95

Remplacer ces alinéas par dix alinéas ainsi rédigés :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– après le mot : « est », la fin de la seconde phrase est ainsi rédigée : « placé sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière. » ;  
– sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées :

« Durant toute la durée du contrat de bail, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur. Le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur. » ;

b) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principal qu'en intérêt, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cautionnement. » ;

c) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

– la première phrase est supprimée ;  
– au début de la seconde phrase, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « Le montant du dépôt de garantie » ;

d) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Dans notre pays, les conditions de la garantie locative sont particulièrement défavorables aux locataires. Ainsi, le montant du dépôt de garantie est conservé par le bailleur durant toute la durée du contrat de bail. Pourtant, le locataire demeure, sauf à constater la dégradation du bien loué, propriétaire de cette somme qui lui est d'ailleurs, sauf cas exceptionnel, restituée.

Afin de rééquilibrer les relations entre locataires et propriétaires – telle est bien la finalité de ce projet de loi – et de protéger les intérêts de chacun, il est proposé d'adapter à notre pays des dispositions en vigueur dans d'autres pays de l'Union européenne, notamment l'Allemagne et la Belgique.

Aussi, le présent amendement reprend un amendement déposé à l'Assemblée nationale par les députés socialistes que nous avons trouvé particulièrement intéressant.

Il a pour objet de reconnaître le principe selon lequel les intérêts produits par le dépôt de garantie sont capitalisés au profit du preneur. Pour cela, la garantie locative est déposée sur un compte ouvert auprès d'une institution financière au nom du locataire, lors de la signature du bail. Cette somme est bloquée jusqu'à ce qu'elle soit libérée d'un commun accord, à l'expiration du bail.

Une telle mesure évite également que le propriétaire ne dispose plus de cette somme en fin de bail. Ainsi, la libération de la caution ne pourrait intervenir qu'avec l'accord écrit des deux parties. Aucune d'entre elles n'ayant intérêt à ce que la caution demeure bloquée, ces dispositions éviteront *in fine* les conflits au demeurant rares chez nos voisins qui ont adopté ce système.

Ces dispositions sont tout à fait équilibrées et favorables aux locataires comme aux propriétaires. Outre les intérêts qui lui reviennent, le locataire pourra recouvrer rapidement sa caution à la fin du bail. Le propriétaire est, quant à lui, assuré que la somme est bloquée et qu'elle lui reviendra en cas de dégradation de son bien.

Je sais, madame la ministre, que vous avez examiné cette possibilité notamment comme voie de financement de la garantie universelle des loyers, la GUL. Vous nous avez dit, au regard des éléments d'appréciation qui vous ont été soumis, qu'il convenait de ne pas inscrire une telle disposition dans la loi sans avoir au préalable réalisé une étude d'impact.

Nous procédons donc en deux temps.

Nous présentons tout d'abord cet amendement qui, à nos yeux, peut être adopté en l'état puisque son adoption permettrait de sécuriser – et c'est bien votre volonté – à la fois les locataires et les bailleurs en sanctuarisant le dépôt de garantie.

Si toutefois il n'était pas adopté, nous vous proposerions alors l'élaboration d'un rapport pour étudier l'opportunité de mettre en place ce dispositif. Mais je le regretterais parce que ce dernier, qui est déjà en vigueur chez plusieurs de nos voisins, est tout à fait pertinent.

**M. le président.** L'amendement n° 180, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéas 89 et 90

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Gérard Le Cam.

**M. Gérard Le Cam.** Nous demandons la suppression des deux alinéas de l'article 3 qui obligent le locataire à fournir sa nouvelle adresse à son ancien bailleur. Cette mesure, qui

semble, à première lecture, frappée de bon sens, est en fait plus pernicieuse qu'elle n'y paraît. Ce n'est d'ailleurs pas la première fois que nous devons en débattre.

En effet, une mesure similaire était déjà inscrite dans le projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs, que nous avons examiné au mois de décembre 2011. Ce texte était alors porté par le gouvernement Fillon, sous la présidence de Nicolas Sarkozy, et c'était le secrétaire d'État Frédéric Lefebvre qui l'avait défendu.

Nous nous étions, dès cette époque, élevés contre une telle mesure. Notre collègue Evelyné Didier déclarait alors : « une telle disposition porte une atteinte disproportionnée à la vie privée du locataire, qui ne saurait être assujéti à une quelconque obligation de cet ordre envers son ancien bailleur. »

Ce que nous disions à l'époque reste aujourd'hui de mise. Nous espérons que, comme en 2011, le Parlement rejettera cette proposition.

Car ce dont il est question en l'espèce, ce n'est pas de permettre au bailleur de disposer de l'adresse de son ancien locataire pour lui rembourser le dépôt de garantie. Le rapporteur du projet de loi en 2011 ne cachait d'ailleurs pas la principale finalité de cette proposition : « le fait de disposer de l'adresse du nouveau domicile du locataire représente une garantie pour le bailleur dans l'hypothèse où le bien aurait été laissé dans un état très dégradé. » Voilà la principale raison qui motive cette mesure !

Ainsi, parce qu'il y aurait des mauvais locataires, tous les locataires devraient être punis et se voir imposer une restriction de leurs libertés individuelles essentielles : celle d'aller où bon leur semble, sans devoir en rendre compte à quiconque, en dehors d'une procédure judiciaire, et celle de ne divulguer leur adresse qu'aux personnes de leur choix. C'est d'ailleurs une question importante pour les couples séparés, lorsque l'un des anciens conjoints ne veut pas donner son adresse à l'autre.

Compte tenu du fort attachement de la gauche à la sauvegarde des libertés individuelles, nous voulons vous faire part, madame la ministre, de notre étonnement de retrouver une telle proposition dans votre texte.

Sous couvert de pragmatisme, cette mesure porte la marque d'une sanction collective et cache un grave recul des droits des locataires. Aussi, nous espérons que le Parlement ne se déjugera pas et que notre amendement sera adopté.

**M. le président.** L'amendement n° 181, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 92

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Lorsque la retenue sur le dépôt de garantie correspond à des travaux incombant normalement au locataire et que le coût de ces travaux est supérieur à 150 €, le bailleur doit présenter au locataire une facture acquittée émanant d'un professionnel.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** L'article 3 prévoit que le dépôt de garantie est restitué au locataire dans un délai d'un mois à compter de la remise des clés, déduction faite des sommes restant dues au bailleur et des dépenses dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Nous sommes satisfaits du raccourcissement du délai de restitution du dépôt de garantie. Pour autant, par le biais de cet amendement, nous souhaitons clarifier la définition des sommes qui pourraient être déduites du montant de la caution. En effet, actuellement, la loi ne définit pas la nature des pièces justificatives, alors que la jurisprudence est particulièrement incertaine.

Si les juges exigeaient auparavant la production de factures, la jurisprudence a évolué, la simple présentation de devis étant considérée comme suffisante. Or la Cour de cassation, dans un arrêt du 31 mars 2009, semble être revenue à la situation qui prévalait antérieurement, en sanctionnant le défaut de facture : de simples devis ne permettent pas de garantir que les travaux ont bien été effectués, et il est facile au bailleur de présenter les plus élevés.

Afin de sécuriser les parties au contrat, puisque tel est bien l'objet du texte que nous examinons, nous souhaitons que le bailleur soit obligé de fournir une facture, seule à même d'attester de la réalisation des travaux et du montant de la dépense exposée.

Nous proposons donc de préciser, à l'article 22 de la loi de 1989, que le bailleur doit fournir des factures pour justifier d'éventuelles retenues sur le dépôt de garantie avant la restitution de ce dernier, afin d'éviter un nouveau revirement de la jurisprudence en la matière. Je précise que la production de facture ne sera néanmoins pas nécessaire pour les petits travaux inférieurs à 150 euros.

Je vous rappelle, mes chers collègues, qu'un amendement similaire, que nous avions soutenu lors de la discussion du projet de loi relatif à la consommation présenté par le précédent gouvernement, avait été adopté par la majorité de gauche au Sénat au mois de décembre 2011. Nous espérons qu'il en sera de même aujourd'hui...

**M. le président.** L'amendement n° 146 rectifié, présenté par Mme Procaccia, M. Milon, Mme Debré, M. César, Mmes Boog et Lamure, M. Dulait, Mme Bruguière, M. Cardoux, Mme Deroche et MM. Cambon et J. Gautier, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 93

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Le dépôt de garantie ne se substitue pas au paiement du loyer. Les locataires doivent honorer le bail jusqu'à l'extinction de celui-ci. » ;

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

**Mme Élisabeth Lamure.** Dans la pratique, certains locataires ne payent pas leur dernier mois de bail au prétexte que le dépôt de garantie, dont le montant équivaut généralement à un mois de loyer hors charges, a été encaissé par le bailleur.

Toutefois, il faut rappeler que le dépôt de garantie sert au bailleur pour couvrir les frais relatifs à l'habitation à la suite du départ des locataires : il ne peut faire office de loyer. Il peut éventuellement être restitué aux locataires, mais le loyer est, quant à lui, dû dans sa globalité.

**M. le président.** L'amendement n° 366 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 95

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Cette majoration n'est pas due si la restitution du dépôt de garantie n'a pas été effectuée dans les délais prévus du fait du locataire qui n'a pas indiqué l'adresse de son nouveau domicile. »

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Il serait tout de même paradoxal et injuste qu'un propriétaire, en cas de non-restitution du dépôt de garantie, soit pénalisé par une majoration de 10 % du loyer mensuel s'il n'est pas en mesure de connaître l'endroit où réside celui qui était son locataire.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** L'amendement n° 178 tend à prévoir que le montant du dépôt de garantie est versé sur un compte au nom du locataire. Cette idée me paraît non seulement intéressante, mais aussi logique et juste. Pour être honnête, nous avons prévu de déposer un amendement en ce sens, mais nous y avons renoncé en raison de la trop grande complexité et de la lourdeur d'une telle mesure, qui constituerait une véritable révolution. Par conséquent, je vous demande, madame Schurch, de bien vouloir retirer cet amendement.

Toutefois, j'estime qu'il serait utile qu'un rapport soit préparé sur cette question – il est rare que je formule une telle demande ! C'est la raison pour laquelle je m'en remettrai tout à l'heure à la sagesse de la Haute Assemblée sur l'amendement n° 179.

L'amendement n° 180 vise à supprimer l'obligation imposée au locataire en fin de bail d'indiquer sa nouvelle adresse. J'ai bien entendu les arguments sur la vie privée avancés par M. Le Cam, mais si le bailleur doit transmettre le solde du dépôt de garantie au locataire, il faut bien qu'il dispose de sa nouvelle adresse. En tout cas, s'il ne la connaît pas, il ne doit pas être pénalisé de ne pas avoir restitué le dépôt de garantie.

Par ailleurs, cela nous renvoie au tout début de notre discussion, lorsque j'ai défendu l'idée qu'il fallait indiquer le nom et l'adresse du bailleur, et non ceux du mandataire. Là aussi, c'est une question d'équilibre. La commission est donc défavorable à cet amendement.

Madame Schurch, nous avons beaucoup réfléchi à la question que vous avez soulevée avec votre amendement n° 181. Vous avez raison, des abus sont constatés en matière de travaux ; certains devis ne sont pas toujours très justes. Pendant les auditions, nous avons entendu parler de devis de travaux qui avaient été signés par un boucher... Il ne me semble pourtant pas que les travaux en cause soient sa spécialité !

Toutefois, le délai de réception des factures est quelquefois long. Il est donc quelque peu illusoire d'espérer obtenir toutes les factures dans un délai de deux mois. Par ailleurs, le fait que l'on exige des factures risque d'empêcher le propriétaire d'exécuter lui-même des travaux, alors qu'il en a bien évidemment tout à fait le droit.

Pour l'ensemble de ces raisons, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement.

S'agissant de l'amendement n° 146 rectifié, il est satisfait puisque, dans le droit actuel, rien n'autorise le locataire à ne pas payer le dernier mois de loyer. Aux termes de l'article 7 de la loi de 1989, le locataire est obligé « de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus », ce qui est tout à fait normal ! Vous avez raison, madame Lamure, le

dépôt de garantie ne sert pas qu'à payer le loyer. Il est tout à fait inadmissible que cet usage devienne le droit commun, alors que la loi dit le contraire.

L'amendement n° 366 rectifié tend à prévoir une absence de sanction en cas de non-restitution du dépôt de garantie dans le délai légal, si le retard est dû à l'ignorance de la nouvelle adresse du locataire. Eu égard aux propos que je viens de tenir, je vous demande, monsieur Lenoir, de bien vouloir le retirer, sinon, j'y serai défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Pour ce qui concerne l'amendement n° 178, vous avez eu raison de faire référence, madame Schurch, à nos échanges. Il est vrai que c'est l'une des pistes que nous avons explorées, puisque nombreux sont ceux qui réfléchissent à la consignation des dépôts de garantie.

Pour autant, les importants coûts de gestion des entrées et sorties de ces dépôts de garantie ne permettront pas à ce dispositif de contribuer au financement de la GUL, ni d'être véritablement satisfaisant.

En revanche, vous avez évoqué la possibilité de demander un rapport sur cette question. Sur ce point, je partage l'avis du rapporteur. Il faut creuser la question de la sanctuarisation des dépôts de garantie, lesquels devraient être gérés de façon plus fluide et avec moins de tensions. Mme Lamure a ouvert le débat sur l'utilisation du dépôt de garantie comme paiement du dernier mois de loyer. C'est un véritable problème.

Pour toutes ces raisons, je vous demande, madame le sénateur, de bien vouloir retirer votre amendement au profit de l'amendement n° 179, auquel je serai favorable.

Je suis défavorable à l'amendement n° 180 tendant à supprimer la transmission de la nouvelle adresse du locataire au bailleur, comme je l'étais aux amendements visant à supprimer l'adresse du propriétaire dans le contrat de bail. Il est logique que le bailleur puisse obtenir la nouvelle adresse de son ancien locataire pour récupérer des dépenses qu'il aurait engagées. Par souci d'équilibre, il ne me semblerait pas normal de supprimer cette obligation.

Pour ce qui concerne l'amendement n° 181, comme le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai de deux mois, il peut être matériellement impossible d'effectuer les travaux et de fournir des factures dans ce laps de temps. C'est la raison pour laquelle je suis défavorable à cet amendement.

Madame Lamure, avec votre amendement n° 146 rectifié, vous avez mis en cause une pratique qui n'est absolument pas intégrée dans la loi. Le dépôt de garantie ne peut en aucune manière se substituer au dernier mois de loyer.

Le principe est clair : le loyer est exigible tant que le locataire est dans les lieux. Par ailleurs, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai rapide. Lors de l'examen du texte à l'Assemblée nationale, nous avons instauré une pénalité car, à l'inverse, il peut être extrêmement difficile pour le locataire de récupérer son dépôt de garantie. Or le locataire a besoin de disposer de ces fonds pour acquitter le dépôt de garantie de son nouveau logement. C'est pour cela que nous aboutissons à la situation que vous avez décrite, lorsque le locataire décide de substituer au paiement du dernier mois de loyer les fonds déposés au titre du dépôt de garantie. Néanmoins, cette pratique n'est ni justifiée ni légale.

Il ne me paraît donc pas du tout judicieux de faire figurer dans la loi une disposition qui y est déjà. Puisque votre amendement est satisfait, je vous demande de le retirer ; à défaut, j'y serai défavorable.

Monsieur Lenoir, la transmission par le locataire de sa nouvelle adresse est déjà prévue. J'ai donné un avis défavorable à l'amendement de Mme Schurch, qui proposait de supprimer cette obligation.

L'amendement n° 366 rectifié me semble inutile puisque le manquement est déjà de nature à exonérer le bailleur de la pénalité de restitution tardive du dépôt de garantie. L'ajout de cette disposition est donc superflu. C'est la raison pour laquelle j'émetts un avis défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 178.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 180.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 181.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Madame Lamure, l'amendement n° 146 rectifié est-il maintenu ?

**Mme Élisabeth Lamure.** Madame la ministre, un amendement ayant le même objet avait été déposé sur le projet de loi relatif à la consommation. Le Gouvernement comme le rapporteur avaient alors répondu à ma collègue qui défendait cet amendement qu'une telle disposition trouverait toute sa place dans le projet de loi que nous examinons ce jour...

**M. Charles Revet.** Et voilà !

**Mme Élisabeth Lamure.** Cet amendement avait donc été retiré.

Ce soir, j'accepte à mon tour de retirer l'amendement n° 146 rectifié. J'espère que vous n'allez pas me dire que nous devons présenter de nouveau la même disposition lors de l'examen d'un futur projet de loi ! *(Sourires.)*

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Non, car le dispositif que prévoit votre amendement figure déjà dans la loi !

**M. le président.** L'amendement n° 146 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 366 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 765, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéas 100 et 101

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Il s'agit d'un simple amendement de coordination avec l'amendement n° 651 rectifié *bis* de David Assouline.

L'adoption de ce dernier a rendu les alinéas 100 et 101 redondants ; il convient donc de les supprimer.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable, monsieur le président.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 765.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 716, présenté par MM. Dantec, Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 109

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) À la première phrase de l'avant-dernier alinéa, après le mot : « charges », sont insérés les mots : « en distinguant clairement pour les charges éventuellement liées au chauffage ou à la production d'eau chaude sanitaire collectifs, le détail des dépenses d'énergie et d'entretien » ;

L'amendement n° 717, présenté par MM. Dantec, Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 109

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) La première phrase de l'avant-dernier alinéa est complétée par les mots : « et le cas échéant une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs » ;

La parole est à M. Ronan Dantec.

**M. Ronan Dantec.** Ces deux amendements s'inscrivent dans le contexte de l'action, importante, engagée par le Premier ministre, par le ministre de l'écologie et par vous-même, madame la ministre du logement, en faveur de la réduction de nos consommations d'énergie, tout particulièrement dans le domaine de l'habitat.

En France, environ 5 millions de logements sont chauffés par un système de chauffage collectif. Aujourd'hui, les locataires de ces logements n'ont pas d'information sur la part de leurs charges liée au chauffage.

Les amendements n° 716 et 717 doivent être compris comme deux propositions alternatives. Ils visent tous deux à permettre une information claire du locataire sur la part du chauffage collectif dans le montant global de ses charges.

Cette information est bien évidemment nécessaire si nous voulons des locataires mobilisés et exigeants sur ces questions, à la fois dans leur propre comportement mais aussi vis-à-vis de leur propriétaire.

L'amendement n° 716 vise à poser le principe d'un décompte détaillé, dans le décompte des charges, des dépenses liées à la consommation d'énergie et à l'entretien du chauffage collectif.

L'amendement n° 717 est un amendement de repli, qui tend à la transmission d'un dossier explicatif sur le mode de calcul des charges de chauffage.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Je comprends très bien la volonté de nos collègues du groupe écologiste.

Si l'amendement n° 716 me paraît judicieux, l'application à court terme de la disposition qu'il comporte me paraît extrêmement compliquée dans les immeubles collectifs : si je comprends bien, il faudrait séparer les dépenses d'entretien des dépenses de consommation.

En revanche, monsieur Dantec, la commission considère que l'amendement n° 717 est tout à fait acceptable : il va dans le même sens que le précédent, mais moins loin. Elle émet donc un avis favorable sur cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur Dantec, pour le propriétaire, établir le décompte détaillé que vous souhaitez serait très complexe, voire impossible en cas de copropriété.

En revanche, l'amendement n° 717 soulève la question de la maîtrise de ses charges par le locataire qui ne dispose pas des clés de répartition de ses factures d'eau, d'électricité ou de gaz.

Il s'agit non pas de délivrer cette information mois après mois, mais de donner au locataire les moyens de connaître les règles de calcul des charges afférentes à son logement, ce qui est évidemment nécessaire pour qui veut maîtriser sa consommation d'énergie.

Le Gouvernement sollicite donc le retrait de l'amendement n° 716 et émet un avis favorable sur l'amendement n° 717.

**M. le président.** Monsieur Dantec, l'amendement n° 716 est-il maintenu ?

**M. Ronan Dantec.** Sensible aux explications de M. le rapporteur et de Mme la ministre, je le retire avec l'espoir que l'adoption de l'amendement n° 717 créera une habitude chez le locataire, qui sera peut-être progressivement à même de demander de plus en plus de détails.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Merci !

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Très bien !

**M. le président.** L'amendement n° 716 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 717.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 182, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 110

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Le même avant-dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ces pièces sont transmises aux associations agréées de consommateurs siégeant au Conseil national de la consommation sur leur demande. » ;

La parole est à M. Gérard Le Cam.

**M. Gérard Le Cam.** Le contrôle des charges est une opération particulièrement fastidieuse, surtout lorsqu'il est effectué individuellement par les locataires, qui n'en n'ont pas forcément l'habitude.

Le projet de loi initial prévoyait la possibilité, pour le locataire, de recevoir, à sa demande, copie des pièces justificatives. Cette possibilité a été supprimée à la suite de l'adoption d'un amendement, au motif que les bailleurs auraient des difficultés à satisfaire à cette obligation, notamment pour des questions de temps.

Nous proposons donc que les pièces justificatives des charges soient transmises aux associations agréées de consommateurs, à leur demande. Ces documents doivent pouvoir

être transmis sur support papier ou informatique, ce qui permettrait de réduire de beaucoup le temps de traitement des bailleurs.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission considère que l'accord du locataire sur la transmission aux associations des pièces le concernant est essentiel et doit figurer dans le texte.

Au reste, l'amendement est satisfait puisque le locataire peut directement transmettre à une association le récapitulatif des charges de son logement qu'il aura reçu du bailleur.

En outre, en application de l'article 24-1 de la loi de 1989, en cas de litige, un locataire peut donner mandat à une association pour engager une action en justice. Le juge pourra ordonner au bailleur de transmettre les pièces justificatives à l'association, si cette dernière en fait la demande.

Enfin, cet amendement ne règle pas l'importante question de la prise en charge de la transmission des pièces justificatives des charges de copropriété, qui peuvent être très volumineuses.

La commission sollicite donc le retrait de cet amendement. À défaut, elle émettra un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je souscris aux propos très clairs et à la position de M. le rapporteur.

**M. le président.** Monsieur Le Cam, l'amendement n° 182 est-il maintenu ?

**M. Gérard Le Cam.** Non, je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 182 est retiré.

L'amendement n° 177, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 113

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

12° bis L'article 23-1 est abrogé.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** L'article 23-1 de la loi de 2009 a pour effet de reporter sur le locataire une partie des coûts des travaux d'amélioration des logements en matière énergétique.

Il dispose que le locataire doit contribuer au « partage des économies de charge ». Or cette expression est particulièrement ambiguë. En fait, il s'agit d'un investissement réalisé par le propriétaire qui pourrait avoir une incidence en termes d'économies d'énergie au profit du locataire, sans toutefois qu'on s'assure à aucun moment que cette économie est effective ou qu'elle permet réellement des économies de charge, puisqu'il ne s'agit que d'économies estimées et non prouvées.

Ce dispositif se veut gagnant-gagnant, puisqu'il est dit que le locataire verra ainsi sa facture énergétique diminuer, sans que le bailleur doive assumer seul le coût des travaux. Certes, une concertation est prévue, mais la question est de savoir si cette dernière doit aboutir à un accord ou s'il s'agit d'une simple consultation.

L'esprit du dispositif et la pratique nous montrent que le bailleur peut imposer sa décision de réaliser les travaux et exiger une contribution du locataire.

Selon nous, une telle possibilité entre en contradiction avec le principe simple, historique et traditionnel selon lequel les travaux d'amélioration de l'habitat sont à la charge du

propriétaire. Du reste, de nombreux dispositifs fiscaux aident les propriétaires qui réalisent ces investissements : éco-prêt à taux zéro, crédit d'impôt en faveur du développement durable, lequel permet de déduire entre 10 et 40 % des dépenses d'équipement pour certains travaux de rénovation énergétique, aide de solidarité écologique, primes exceptionnelles diverses et variées... En outre, les propriétaires valorisent leur bien !

Dans ces conditions, nous estimons que ce n'est pas aux locataires de mettre la main au porte-monnaie. C'est la raison pour laquelle nous vous proposons de supprimer ce dispositif de la loi de 2009.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission considère que la disposition que l'amendement tend à supprimer incite les bailleurs à effectuer des travaux d'économie d'énergie et que les montants et les conditions d'application de la contribution pour le partage d'économies de charge sont clairement encadrés par la loi.

Le décret du 23 novembre 2009, qui a précisé cette disposition, encadre encore davantage le calcul du montant de la contribution, en prévoyant que cette dernière est « calculée par une méthode de calcul conventionnel de la consommation d'énergie résultant d'une étude thermique préalable et prenant en compte les caractéristiques techniques et énergétiques du bâtiment ». Autrement dit, la contribution doit compenser les économies d'énergie dont bénéficiera le locataire.

La commission sollicite donc le retrait de l'amendement n° 177. À défaut, elle émettra un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je partage le point de vue du rapporteur.

J'indique que cette troisième ligne de quittance ne peut exister que si le bailleur a engagé une démarche de concertation avec le locataire sur le programme de travaux qu'il envisage d'entreprendre, sur les modalités de réalisation de ces derniers, sur les bénéfices réellement attendus en termes de consommation énergétique et sur la contribution du locataire au partage des économies de charge résultant de ces travaux. Cette contribution est limitée dans la durée – quinze ans – et son montant est fixe et non révisable.

Madame le sénateur, ce dispositif me paraît aller vraiment dans le bon sens, le propriétaire n'ayant pas forcément intérêt à effectuer des travaux dont le seul bénéficiaire sera le locataire !

Il est donc utile d'imaginer un tel partage, dès lors que les choses sont, bien évidemment, décidées en accord entre le propriétaire et le locataire.

**M. Roland Courteau.** Exactement !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'avis du Gouvernement est donc défavorable.

**M. le président.** Madame Schurch, l'amendement n° 177 est-il maintenu ?

**Mme Mireille Schurch.** Madame la ministre, permettez-moi de ne pas être tout à fait de votre avis : le propriétaire tire lui aussi un grand bénéfice de ce dispositif !

D'abord, les propriétaires sont comme nous tous : ils veulent rendre leur bien économiquement durable et réaliser des économies d'énergie. Je leur fais bien volontiers crédit de cela ! En outre, ils ont intérêt à valoriser leur bien en réalisant des travaux.

En revanche, je ne considère pas que le locataire doive effectivement participer à ces charges. Tant mieux s'il bénéficie d'une économie d'énergie !

Je maintiens donc mon amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 177.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour explication de vote sur l'article.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Je serai très bref : je veux tout simplement vous confirmer que le groupe UMP votera contre l'article 3. *(Exclamations sur les travées du groupe socialiste.)*

Un certain nombre de mes collègues ont exposé les arguments qui nous conduisent à cette extrémité. Nous aurions préféré adopter une autre position, mais il aurait fallu, pour cela, que la majorité acceptât certains de nos amendements...

Nous sommes frappés par ce qui va se passer : les personnes qui bénéficiaient jusqu'à présent d'un loyer faible vont voir ce dernier augmenter. En effet, les loyers d'un niveau relativement bas consentis par les propriétaires afin de protéger pécuniairement les personnes occupant leur logement vont se trouver en dessous du plancher qui sera fixé.

Avec la garantie universelle des loyers, qui sera discutée vendredi ou samedi, les propriétaires seront tentés d'augmenter les loyers puisque l'assurance leur sera donnée qu'ils bénéficieront du versement de ceux-ci. En revanche, les locataires qui versent des loyers élevés seront les grands gagnants car ils verront leurs loyers diminuer.

Au final, on verra les petits loyers augmenter et les hauts loyers baisser : ce qui vous attend relève d'une logique imparable !

Il est un second sujet que je voudrais aborder très rapidement. Aujourd'hui, les investisseurs – on le constate dans les statistiques – sont en train de réduire le volume de leurs projets et l'on va donc se trouver de nouveau confronté à une baisse de la construction de logements, alors que – nous le savons – nous n'en construisons déjà pas assez.

**M. Gérard Larcher.** Eh oui !

**M. Jean-Claude Lenoir.** Cette réflexion me conduit à répondre à Mme la ministre au sujet de l'exemple allemand. À vous entendre, madame, le Gouvernement français aurait finalement opté pour une solution déjà adoptée en Allemagne et qui donnerait satisfaction. La réalité est quelque peu différente. J'ai profité de quelques instants de liberté pour aller à la bibliothèque où j'ai consulté certains ouvrages qui, pour une fois, ne proviennent pas des rangs de la majorité. *(Sourires.)*

**M. Marc Daunis.** Nous allons vérifier !

**M. Jean-Claude Lenoir.** En vérité, en Allemagne, tout repose sur un accord – comme assez souvent outre-Rhin, des consensus se dessinent, et jusqu'au niveau gouvernemental – passé entre les groupes de bailleurs et les groupes de locataires dans les municipalités, sur l'initiative de ces dernières, pour établir un niveau de loyer.

Telle serait l'explication du faible montant des loyers en Allemagne... Eh bien, ce n'est pas la bonne explication ! Les loyers, outre-Rhin, ne sont globalement orientés à la baisse que pour une simple raison démographique : la décroissance de la population y entraîne la vacance d'un grand nombre de logements.

**M. Jean-François Husson.** CQFD!

**M. Jean-Claude Lenoir.** Voilà donc la démonstration de ce que nous répétons sans relâche depuis hier ; nous continuons, car nous sommes persévérants, et la persévérance accompagne la conviction : ce qu'il faut faire, c'est non pas encadrer les loyers, mais construire des logements,...

**M. Roland Courteau.** Facile à dire!

**M. Jean-Claude Lenoir.** ... ce que vous n'avez pas voulu faire lorsque vous étiez au pouvoir et ce que, à l'évidence, vous allez continuer à ne pas faire, contrairement à nous, lorsque nous dirigeons ce pays! (*Bravo! et applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

**M. le président.** La parole est à M. Joël Labbé, pour explication de vote.

**M. Joël Labbé.** Je serai bref. Cela fait dix ans que la hausse des loyers appauvrit les locataires. Un locataire du parc privé sur cinq dépense plus de 40 % de ses revenus pour se loger.

Les augmentations successives appliquées lors de la relocation, effectuées sans aucun contrôle et qui ont perduré jusqu'au mois d'août dernier en sont en partie responsables.

Alors, monsieur Lenoir, nous ne devons pas avoir les mêmes lectures : en Europe, dans des pays que, tout comme vous, nous citons si souvent en exemple, tels l'Allemagne ou la Suède, les loyers sont véritablement encadrés.

En 2012, à Munich, la ville la plus chère d'outre-Rhin, les loyers s'établissaient en moyenne autour de 9 euros par mètre carré,...

**M. Jean-Claude Lenoir.** C'est à cause des logements vacants!

**M. Joël Labbé.** ... alors qu'ils tournaient autour de 24 euros par mètre carré à Paris et de 14 euros à Nice... Nous avons largement dépassé les bornes de la décence! Il devenait urgent de se doter d'un mécanisme durable d'encadrement des loyers.

La mesure qui nous est proposée sonne le glas des excès et permettra de protéger le pouvoir d'achat des Français. C'est pourquoi nous nous réjouissons de voter l'article 3, qui mettra enfin un terme au laisser-faire du marché de l'immobilier. (*Applaudissements sur les travées du groupe écologiste et du groupe socialiste.*)

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

**M. Daniel Dubois.** Madame la ministre, vous n'en serez pas surprise, la grande majorité du groupe UDI-UC votera contre le dispositif d'encadrement des loyers prévu par le présent projet de loi. Il procède d'une recentralisation,...

**Un sénateur du groupe UMP.** Une soviétisation!

**M. Daniel Dubois.** ... d'une étatisation du droit de propriété, donc du droit de louer un bien immobilier.

Si l'objectif est de faire diminuer le montant des loyers, répétons-le, mieux vaut construire encore et toujours de nouveaux logements, plutôt que de tenter de réguler les loyers, avec des effets pervers mal maîtrisés tels qu'une fuite des investisseurs – elle vient d'être évoquée – dont je crains fort qu'elle ne se produise effectivement.

Ensuite, la création d'observatoires locaux et la responsabilisation des préfets dans la fixation des loyers médians me semblent être des mesures complexes, sans parler du financement de ces structures.

Enfin, cette mesure d'encadrement risque d'avoir des effets pervers mal mesurés, notamment une hausse des loyers pour les ménages les plus modestes dans des zones où l'on rencontre une grande diversité de loyers.

Malgré le tunnel des plus 20 % et moins 30 % qui est proposé, on imagine que les locataires dont le loyer se situe actuellement sous la fourchette basse verront celui-ci augmenter.

Nous pensons tout simplement que ce n'est pas d'encadrement et de règles toujours plus strictes dont nous avons besoin pour la construction de logements, mais d'assouplissement et d'oxygène, dans un secteur qui ne demande qu'à se développer. (*Applaudissements sur les travées de l'UDI-UC et de l'UMP.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Mireille Schurch, pour explication de vote.

**Mme Mireille Schurch.** Madame la ministre, nous nous sommes toujours félicités de votre volonté d'encadrer les loyers. Nous considérons que le terme « encadrement » n'est pas un gros mot et que cette démarche était nécessaire dans la situation actuelle, caractérisée par des loyers exorbitants dans les zones tendues.

Vous avez dit que vous vous adaptiez à la réalité, ce que nous avons contesté ; notre volonté est de faire baisser les loyers, considérant que leur niveau est extraordinairement élevé. Selon vous, on assistera désormais en la matière à une augmentation lente et contenue. Vous êtes modeste, voire trop modeste selon moi. C'est pourquoi nous avons déposé de nombreux amendements ayant pour objet de faire en sorte que le loyer médian baisse et que le « loyer exceptionnel » – je reprends votre propre expression – disparaisse.

Pour autant, nous vous remercions, de même que Mme Lienemann, d'avoir abondé dans notre sens pour faire baisser le loyer médian en excluant les meublés et les micro-logements de son calcul ; j'espère que cette mesure survivra à la navette.

Je regrette, en revanche, que nous n'ayons rien obtenu sur les loyers exceptionnels, car on risque d'assister à une hausse des loyers situés au-dessus du loyer médian majoré. J'ai été également attentive à vos propos relatifs aux dépôts de garantie, qui appartiennent au locataire. Sans doute accepterez-vous mon amendement n°179 qui nous amènera à travailler ensemble pour trouver la meilleure solution.

Vous le comprendrez, nous allons voter l'article 3 sans enthousiasme, considérant qu'il est bon d'encadrer les loyers, mais qu'il aurait été préférable que nous adoptions des mesures qui conduisent à les faire baisser. Nous nous contentons donc de prononcer un « oui », mais sans plus!

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 3, modifié.

(*L'article 3 est adopté.*)

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** J'indique aux membres de la commission des affaires économiques qu'elle va se réunir dès la suspension de séance.

**M. le président.** Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à vingt-deux heures.

La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à dix-neuf heures cinquante-cinq, est reprise à vingt-deux heures.*)

**M. le président.** La séance est reprise.

Nous poursuivons la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Dans la discussion des articles, nous en sommes parvenus à un amendement portant article additionnel après l'article 3.

### Article additionnel après l'article 3

**M. le président.** L'amendement n° 179, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le Gouvernement remet un rapport au Parlement sur la possibilité de sanctuariser les dépôts de garantie par la création d'un dispositif permettant que la garantie locative soit déposée sur un compte ouvert auprès d'une institution financière, au nom du locataire et déblocable d'un commun accord entre le locataire et le bailleur.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Cet amendement a déjà été défendu, monsieur le président. Il concerne le rapport que le Gouvernement doit remettre au Parlement sur l'opportunité de la création d'un dispositif permettant de sanctuariser le dépôt de garantie durant la durée du bail afin de sécuriser les bailleurs et les locataires. Il convient de travailler sur cette question.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Comme je l'ai indiqué précédemment, je m'en remets à la sagesse du Sénat.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je suis constante, madame Schurch : je vous avais demandé le retrait de l'amendement n° 178 au profit de celui-ci sur lequel j'avais indiqué que j'émettrais un avis favorable. Je suis donc favorable à cet amendement, monsieur le président.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 179.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 3.

### Article 4

Après le titre I<sup>er</sup> de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un titre I<sup>er</sup> bis ainsi rédigé :

« TITRE I<sup>ER</sup> BIS

« **DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS MEUBLÉS RÉSIDENCE PRINCIPALE**

« *Art. 25-2-1.* – Les dispositions du présent titre sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l'article 25-2-2 dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire au sens de l'article 2 de la présente loi.

« Les articles 1<sup>er</sup>, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du l, 5, 6, 7, 7-1, 8, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés.

« Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

« *Art. 25-2-2.* – Un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

« La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret.

« *Art. 25-2-3.* – Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de location. Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.

« *Art. 25-2-4.* – (*Non modifié*) Par dérogation à l'article 22, le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à deux mois de loyer en principal.

« *Art. 25-2-5.* – (*Non modifié*) Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

« Il est conclu pour une durée d'au moins un an.

« Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-2-6, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an.

« Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable.

« *Art. 25-2-6.* – Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.

« Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

« Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

« À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

« Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

« Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

« À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

« Art. 25-2-7. – I. – Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts, un loyer médian de référence, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré par type de logement et par secteur géographique. Le loyer médian de référence, le loyer médian de référence majoré et le loyer médian de référence minoré peuvent être déterminés à partir d'une majoration unitaire par mètre carré en référence aux loyers médians de référence définis au I de l'article 17 de la présente loi, en fonction de la structuration du marché locatif et sur proposition de l'observatoire local des loyers.

« Les loyers de référence s'appliquant aux logements meublés faisant partie d'une résidence-service dédiée en priorité à l'accueil et à l'hébergement d'étudiants ou de personnes âgées, gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique qui propose au moins trois des prestations définies au b de l'article 261 D du code général des impôts, font l'objet d'une majoration spécifique selon des modalités définies par décret en Conseil d'État.

« Le II de l'article 17 et l'article 17-2 de la présente loi sont applicables aux logements meublés, en tenant compte des loyers de référence définis au premier alinéa du présent I. Pour l'application de ces articles, le complément de loyer exceptionnel tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.

« II. – (*Suppression maintenue*)

« III. – Pour la révision du loyer, le I de l'article 17-1 est applicable aux logements meublés.

« Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutives à ces opérations.

« Art. 25-2-8. – Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

« 1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provision pour charges ;

« 2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

« Art. 25-2-9. – (*Non modifié*) La commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 est compétente pour l'examen des litiges relatifs aux logements meublés et résultant de l'application des dispositions relatives aux loyers, aux congés, à l'état des lieux et du mobilier, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6. »

**M. le président.** L'amendement n° 758 rectifié, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 4

Remplacer la référence :

25-2-1

par la référence :

25-3

et la référence :

25-2-2

par la référence :

25-4

II. - Alinéa 7

Remplacer la référence :

25-2-2

par la référence :

25-4

III. - Alinéa 9, première phrase

Remplacer la référence :

25-2-3

par la référence :

25-5

IV. - Alinéa 10

Remplacer la référence :

25-2-4

par la référence :

25-6

V. - Alinéa 11

Remplacer la référence :

25-2-5

par la référence :

25-7

VI. - Alinéa 13

Remplacer la référence :

25-2-6

par la référence :

25-8

VII. - Alinéa 15

Remplacer la référence :

25-2-6

par la référence :

25-8

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de simplification de la numérotation des nouveaux articles créés par l'article 4, monsieur le président.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 758 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 659 rectifié, présenté par MM. Assouline, Antoinette et Eblé, Mmes D. Gillot et Khiari, M. Vincent, Mme Blondin et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 5

Après la référence :

8,

insérer la référence :

8-1,

II. – Alinéa 30, deuxième phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.

La parole est à Mme Patricia Schillinger.

**Mme Patricia Schillinger.** Cet amendement a pour objet de modifier le cadre juridique applicable aux locations meublées.

D'une part, il vise à étendre à ces dernières l'application des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 relatives aux colocations et au cautionnement.

D'autre part, il tend à fixer les modalités éventuelles de révision du forfait de charges.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission considère que ce sont deux précisions utiles et émet un avis favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Ces précisions sont utiles, aussi le Gouvernement émet-il également un avis favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 659 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 68 rectifié *bis*, présenté par MM. Guerriau, Tandonnet, Marseille et Amoudry, est ainsi libellé :

Alinéa 11

Supprimer les mots :

et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation

La parole est à M. Jean-Paul Amoudry.

**M. Jean-Paul Amoudry.** Il ne nous paraît pas nécessaire de remettre en cause le principe de liberté contractuelle du droit français, d'autant que l'article 4 du projet de loi définit précisément les nombreuses mentions qui doivent impérativement être précisées dans le bail de locaux meublés.

La rédaction d'un contrat de location doit en effet permettre une certaine souplesse pour s'adapter à toutes les situations que la loi ne saurait envisager, tout en respectant, bien sûr, les dispositions impératives de celle-ci.

Enfin, il faut noter que la Commission nationale de concertation peut parfaitement se saisir du sujet et examiner tous les baux en circulation pour donner un satisfecit ou demander des modifications, comme l'a fait dans le passé l'ancêtre de cette instance qu'est la Commission nationale des rapports locatifs.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission a le même avis sur les meublés que sur le logement nu concernant le contrat type ; c'est d'ailleurs dans l'esprit du présent projet de loi, qui prévoit que les meublés rentrent dans le cadre de la loi de 1989.

C'est pourquoi la commission émet un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Même avis que la commission, monsieur le président.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 68 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de six amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 347 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 22 à 27

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

**Mme Élisabeth Lamure.** La location de locaux meublés doit répondre à une certaine souplesse, et le bail doit pouvoir être établi rapidement et dans des conditions relatives de simplicité.

La nouvelle réglementation des loyers relative aux loyers médians fixés par le préfet du département doit par conséquent être écartée pour ces locaux.

**M. le président.** L'amendement n° 69 rectifié *bis*, présenté par MM. Guerriau, Tandonnet, Marseille et Amoudry, est ainsi libellé :

Alinéas 22 à 24

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Jean-Paul Amoudry.

**M. Jean-Paul Amoudry.** La location de locaux meublés doit répondre à une certaine souplesse, et le bail doit pouvoir être établi dans des conditions relatives de simplicité. Dans ces conditions, la nouvelle réglementation des loyers concernant les loyers médians fixés par le préfet du département doit être écartée pour ces locaux.

**M. le président.** L'amendement n° 770, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 22, première phrase

Remplacer la référence :

25-2-7

par la référence :

25-9

II. - Alinéa 28

Remplacer la référence :

25-2-8

par la référence :

25-10

III. - Alinéa 31

Remplacer la référence :

25-2-9

par la référence :

25-11

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de simplification de la numérotation des nouveaux articles créés par l'article 4.

**M. le président.** L'amendement n° 769, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 22, seconde phrase

Remplacer les mots :

et sur proposition de l'observatoire local des loyers

par les mots :

et des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de coordination avec une modification introduite par la commission pour les logements nus.

**M. le président.** Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 256 rectifié *bis* est présenté par MM. Dubois, de Montesquiou, Mercier, Tandonnet et Namy, Mme Férat et MM. Amoudry, Marseille, Maurey et J.L. Dupont.

L'amendement n° 662 rectifié est présenté par Mmes Liemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 23

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Par ailleurs, ne sont pas concernées par l'encadrement des loyers les locations meublées soumises à la taxe sur la valeur ajoutée, en résidence services, exploitées par bail commercial para-hôtelier de neuf ans minimum consenti à un gestionnaire unique en conformité aux dispositions du c. du 4° de l'article 261 D du code général des impôts.

La parole est à M. Daniel Dubois, pour présenter l'amendement n° 256 rectifié *bis*.

**M. Daniel Dubois.** L'alinéa que nous proposons d'insérer a pour objet d'exclure de l'encadrement des loyers les locations meublées soumises à la taxe sur la valeur ajoutée, en résidence services, exploitées par bail commercial para-hôtelier de neuf ans minimum consenti à un gestionnaire unique en conformité aux dispositions du 4° de l'article 261 D du code général des impôts. J'ajoute, si vous me le permettez, monsieur le président, à l'exception de ce qu'a dit M. Dallier ce matin ou hier. (*Sourires.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Liemann, pour présenter l'amendement n° 662 rectifié.

**Mme Marie-Noëlle Liemann.** Monsieur le président, je vais retirer cet amendement au profit de celui de M. Dubois.

Nous sommes dans le cadre des résidences seniors et des résidences étudiantes hôtelières, qui ont un statut particulier. Il nous paraît judicieux d'envisager autrement la réglementation sur les coûts et les loyers de ces résidences.

**M. le président.** L'amendement n° 662 rectifié est retiré.

Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Pour ce qui concerne les amendements n° 347 rectifié et 69 rectifié *bis* tendant à supprimer des alinéas de l'article 4 et qui mettent en cause le dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers, vous vous doutez bien, mes chers collègues, que l'avis de la commission est défavorable.

L'amendement n° 256 rectifié *bis* nous paraît satisfait en partie par l'alinéa 23 de l'article 4 prévoyant que les loyers des logements meublés situés dans les résidences en cause font l'objet d'une majoration spécifique dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. La commission en demande le retrait ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement est évidemment défavorable aux amendements n° 347 rectifié, 69 rectifié *bis* et 256 rectifié *bis* tendant à supprimer l'encadrement des loyers pour les locations meublées.

Il est favorable, en revanche, à l'amendement n° 770 de simplification de la numérotation et à l'amendement n° 769 de coordination de la commission.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 347 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 69 rectifié *bis*.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 770.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 769.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 256 rectifié *bis*.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 4, modifié.

*(L'article 4 est adopté.)*

#### Article additionnel après l'article 4

**M. le président.** L'amendement n° 660 rectifié, présenté par MM. Assouline, Antoinette et Eblé, Mmes D. Gillot et Khiari, M. Vincent, Mme Blondin et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 442-8-4 du code de code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après la troisième phrase, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Les locataires peuvent donner congé à tout moment, sous réserve d'un préavis d'un mois. » ;

2° Au début de la dernière phrase, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « Le contrat ».

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Le présent amendement vise à préciser les conditions de préavis dans le cas des logements loués par des organismes d'HLM à des étudiants, à des jeunes âgés de moins de trente ans et à des personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation.

Il s'agit de contrats de location d'une durée d'un an. Comme les locataires ne bénéficient pas du droit de maintien dans les lieux, nous proposons qu'ils puissent donner leur congé à tout moment, sous réserve d'un préavis d'un mois.

Je ne pense pas que la survie des organismes d'HLM soit menacée par ce type d'avantage...

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission estime que l'amendement défendu brillamment par Mme Lienemann apporte une précision utile permettant de clarifier le droit en vigueur. Elle émet donc un avis favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Pour les mêmes raisons, l'avis du Gouvernement est favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 660 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 4.

#### Article 4 bis (Non modifié)

- ① L'article L. 324-1-1 du code du tourisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ② « Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

**M. le président.** L'amendement n° 133 rectifié, présenté par Mme Bonnefoy et M. Carvounas, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je mets aux voix l'article 4 *bis*.

*(L'article 4 bis est adopté.)*

#### Article 4 ter

- ① La section 1 du chapitre IV du titre II du livre III du code du tourisme est complétée par un article L. 324-2-1 ainsi rédigé :

- ② « Art. L. 324-2-1. – Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du présent code et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et obtient de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations. » – *(Adopté.)*

#### Articles additionnels après l'article 4 ter

**M. le président.** L'amendement n° 354 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'article 4 ter

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – À l'intitulé du chapitre 4 et de la section 1 du même chapitre du titre II du livre III du code du tourisme, au premier alinéa de l'article L. 324-1 et à l'article L. 324-1-1 du même code les mots : « meublés de tourisme » sont remplacés par les mots « meublés touristiques ».

II. – Au 2° du III de l'article 1407 du code général des impôts, les mots : « meublés de tourisme au sens de l'article D. 324-2 du code du tourisme » sont remplacés par les mots : « meublés touristiques au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ».

III. – Au I de l'article 10 de la loi n° 70-598 du 9 juillet 1970, modifiant et complétant la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, les mots : « contrats de location saisonnière de meublés de tourisme » sont remplacés par les mots : « locations de meublés touristiques au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ».

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Cet amendement va satisfaire l'appétence qui se manifeste sur l'ensemble des travées de cet hémicycle pour la simplification.

Actuellement, la loi fait une distinction assez étonnante entre meublés de tourisme et meublés touristiques. Les meublés de tourisme sont définis comme « des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile. » Ce sont les résidences de vacances que nous avons l'habitude de fréquenter. En revanche, les meublés touristiques se définissent comme « des logements meublés offerts en location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. »

En réalité, les mêmes meublés servent aussi bien à des vacanciers qu'à des personnes qui y résident de façon occasionnelle. Je pense notamment à des cadres travaillant momentanément dans une entreprise – c'est assez fréquent en milieu rural – qui séjournent dans des meublés « touristiques », lesquels deviennent « de tourisme » à la fin de la semaine quand des Franciliens ont le bonheur de venir dans le département que je représente, celui de l'Orne, et, singulièrement, dans le Perche.

Je souhaite tout simplement, par cet amendement, opérer une simplification en faisant en sorte que tous les meublés de tourisme deviennent des meublés touristiques.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission se pose la question de savoir s'il vaut mieux employer les termes « meublés de tourisme » ou, comme le demande M. Lenoir, ceux de « meublés touristiques » pour parvenir à simplifier la réglementation.

Comme elle l'ignore, elle demande l'avis du Gouvernement. (*Sourires.*)

**M. le président.** Quel est donc l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Au nom du Gouvernement, je souhaite saluer la volonté d'harmonisation affichée par M. Lenoir.

Cependant, le Gouvernement souhaite conserver la dénomination « meublés de tourisme » qui figure dans de très nombreux textes réglementaires relevant du ministère de l'artisanat, du commerce et du tourisme. Sa disparition pourrait entraîner des conséquences en cascade.

C'est la raison pour laquelle, monsieur Lenoir, je vous demande de bien vouloir retirer cet amendement ; à défaut, j'émets un avis défavorable.

**M. le président.** Monsieur Lenoir, l'amendement n° 354 rectifié est-il maintenu ?

**M. Jean-Claude Lenoir.** Je suis coi ! (*Sourires.*)

Je peux toutefois comprendre les raisons qui vous poussent, madame la ministre, à conserver les termes « meublés de tourisme », bien plus fréquents que ceux de « meublés touristiques ». Mais alors, inversement, ne peut-on faire en sorte que les « meublés touristiques » deviennent des « meublés de tourisme » ? Non, me direz-vous, ce serait trop facile !

Vous avez raison, la législation et la réglementation en vigueur sont extrêmement strictes en matière de « meublés de tourisme », appellation délivrée par les administrations chargées du tourisme.

J'ai donc peur que cette tentative de simplification ne s'échoue sur les sables du littoral fréquenté par les personnes ayant l'avantage de se rendre dans le Calvados, monsieur le président.

Il s'agit d'une question sur laquelle nous pourrions revenir. Ne voulant pas créer de divisions artificielles à l'intérieur de la Haute Assemblée (*Marques d'amusement sur les travées du groupe socialiste.*), je retire l'amendement pour la sérénité des débats ! (*Sourires.*)

**M. le président.** L'amendement n° 354 rectifié est retiré.

L'amendement n° 147 rectifié *bis*, présenté par Mme Procaccia, M. Milon, Mme Debré, M. César, Mmes Boog et Lamure, M. Dulait, Mme Bruguère, M. Cardoux, Mme Deroche et MM. Pinton, Cambon et J. Gautier, est ainsi libellé :

Après l'article 4 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Tout professionnel ou non professionnel proposant sur son site Internet la promotion de biens immobiliers locatifs ou à usage d'habitation a l'obligation d'afficher clairement la superficie de la partie privative prévue au titre de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les outils de recherche des sites Internet et les résultats filtrés ne peuvent faire apparaître une autre surface que celle indiquée au premier alinéa.

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

**Mme Élisabeth Lamure.** Les sites internet de recherche de biens immobiliers affichent régulièrement des surfaces habitables différentes de celles qui prévalent selon la loi Carrez.

Il nous semble nécessaire de clarifier les termes « surface habitable ». C'est la raison pour laquelle cet amendement vise à permettre une comparaison efficace des annonces immobilières en ligne.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission est tout à fait d'accord avec Mme Lamure.

Il est effectivement très préjudiciable que les deux surfaces de référence ne soient pas très clairement distinctes, que l'on recherche un appartement ou une maison, ou que l'on souhaite louer un bien.

Il s'agit là d'une précision très importante. La commission émet un avis favorable sur cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Madame Lamure, fidèle à sa volonté de lisibilité, de simplification et de clarté, le Gouvernement soutient votre amendement. Avis favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 147 rectifié *bis*.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 4 *ter*.

## Article 5

- ① L'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :

- ② 1° Le I est ainsi modifié :
- ③ a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé : « Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, les articles 3-1, 8, 10 à 12 et 15 à 18, le premier alinéa de l'article 20 et les cinq... (*le reste sans changement*). » ;
- ④ b) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑤ « Lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire. » ;
- ⑥ c) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑦ « Les quatrième à douzième alinéas du I de l'article 15 sont applicables lorsque le congé émane du locataire. » ;
- ⑧ d) (*Suppression maintenue*)
- ⑨ 2° Au II, après la référence : « 3 », est insérée la référence : « 3-1 » ;
- ⑩ 3° Le III est ainsi modifié :
- ⑪ a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé : « Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, les articles 3-1, 10 à 12, 15 et 17, le II de l'article 17-1, les articles 17-2 et 18 et le premier... (*le reste sans changement*). » ;
- ⑫ b) Au troisième alinéa, les mots : « deuxième et troisième » sont remplacés par les mots : « quatrième à douzième » et les mots : « lorsque le congé émane du locataire » sont supprimés ;
- ⑬ c) Le début du dernier alinéa est ainsi rédigé : « L'article 16, le I de l'article 17, l'article 18, les trois premiers alinéas de l'article 20 et les cinq... (*le reste sans changement*). » ;
- ⑭ 4° et 5° (*Suppressions maintenues*)
- ⑮ 6° Le début du V est ainsi rédigé :
- ⑯ « Les articles 10, 15, à l'exception des quatrième à onzième alinéas du I, 17 et 17-2 ne sont pas... (*le reste sans changement*). » ;
- ⑰ 7° (*nouveau*) Au premier alinéa du VI, les mots : « en application de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « en application des articles 17, 17-1 et 17-2 » ;
- ⑱ 8° (*nouveau*) Le VII est ainsi modifié :
- ⑲ a) Au premier alinéa, les mots : « à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1997 » sont supprimés ;
- ⑳ b) Au second alinéa, les références : « des a, b, c et d de l'article 17, des articles 18 et 19 et du premier alinéa de l'article 20 » sont remplacées par les références : « de l'article 17, du I de l'article 17-1, des articles 17-2, 18 et du premier au troisième alinéa de l'article 20 », et après la référence : « titre IV », est insérée la référence : « du livre IV ». – (*Adopté.*)

#### Article additionnel après l'article 5

**M. le président.** L'amendement n° 663 rectifié, présenté par MM. Assouline, Antoinette et Eblé, Mmes D. Gillot et Khiari, M. Vincent, Mme Blondin et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'article 5

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par une section IV ainsi rédigée :

« Section IV

« La résidence universitaire à caractère social

« Art. L. 631-12. – La résidence universitaire est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux affectés à la vie collective. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. À titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs.

« Ces résidences peuvent faire l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2. Les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

« Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées dans le présent article.

« Le résident ne peut ni céder le contrat de location ni sous-louer le logement.

« L'article L. 441-2 ne s'applique pas aux résidences universitaires. »

II. – L'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – Les sixième, neuvième, dixième, onzième et dix-septième alinéas de l'article 3, les articles 3-1, 8, 10 à 11-1, 15, 17, 17-2, 18, les sixième à dixième alinéas de l'article 23 et le II de l'article 17-1 ne sont pas applicables aux logements des résidences universitaires définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation et régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du même code. Toutefois les dispositions du I de l'article 15 sont applicables lorsque le congé émane du locataire.

« Les dispositions de l'article 3-1, 8, 10 à 11-1, et des sixième à dixième alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements des résidences universitaires définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

« Les charges locatives accessoires au loyer principal des logements des résidences universitaires peuvent être récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définies au contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté. »

La parole est à M. Yannick Vaugrenard.

**M. Yannick Vaugrenard.** Il existe actuellement une contradiction, sinon une incohérence, due à l'absence de définition des résidences universitaires, considérées comme des logements familiaux ordinaires, alors que leur fonctionnement réel est spécifique.

Ce décalage se manifeste notamment en matière de droit au maintien dans les lieux. En effet, nous sommes non pas dans le cas de logements familiaux dits « ordinaires », mais dans une logique de logements destinés à des personnes ayant le statut d'étudiants, statut *a priori* temporaire.

Le présent amendement vise à donner un statut à la résidence universitaire à vocation sociale qui permette de résoudre ces contradictions.

Il tend également à élargir le public concerné pour satisfaire certains besoins proches de ceux des étudiants, créer une certaine mixité sociale et permettre aux gestionnaires et aux bailleurs de diminuer les risques de vacance, sources de pertes financières importantes.

Cet amendement a par ailleurs pour objet de préciser les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 applicables aux résidences universitaires à caractère social nouvellement créées dans le code de la construction et de l'habitation.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission est favorable à cet amendement visant à doter les résidences universitaires d'un statut et à préciser quelles dispositions de la loi de 1989 leur sont applicables.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Pour les mêmes raisons que le rapporteur, le Gouvernement est favorable à l'amendement présenté par M. Vaugrenard.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 663 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 5.

### Article 6

- ① Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.
- ② Toutefois, pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction antérieure à la présente loi :
- ③ 1° Les articles 7, 17-1, 20-1, 21 et 23 de la même loi, dans leur rédaction issue de la présente loi, sont applicables ;
- ④ 2° L'article 11-1 de ladite loi, dans sa rédaction issue de la présente loi, leur est applicable pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi.
- ⑤ Pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les articles 6, 7, 20-1 et 25-2-9 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans leur rédaction issue de la présente loi, sont applicables.

**M. le président.** L'amendement n° 760, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 5

Remplacer la référence :

25-2-9

par la référence :

25-11

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de coordination.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable, monsieur le président.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 760.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 6, modifié.

*(L'article 6 est adopté.)*

### Article 6 bis (Non modifié)

- ① Le premier alinéa de l'article L. 621-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ② « Dans ces communes, les agents assermentés ayant pour fonction le contrôle de l'usage des locaux destinés à l'habitation bénéficient des prérogatives prévues aux articles L. 651-6 et L. 651-7. » – *(Adopté.)*

### Article 6 ter

- ① I. – L'article L. 631-7 du même code est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ③ « Dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, dans les conditions fixées par la présente section.
- ④ « Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue telle que définie à l'article 232 du code général des impôts, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation peut être soumis à autorisation préalable, dans les conditions fixées par la présente section. » ;
- ⑤ 2° Sont ajoutés cinq alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « Les locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ne peuvent être considérés comme des locaux destinés à l'habitation au sens du présent article.
- ⑦ « Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage sans qu'il soit nécessaire de demander l'autorisation

préalable de changement d'usage. La délibération fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées ces autorisations temporaires par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble. Elle définit également les critères de délivrance de ces autorisations temporaires, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation au regard du contexte local du marché locatif. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

- ⑧ « Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.
- ⑨ « Ce régime d'autorisation temporaire ne peut pas faire obstacle à l'application des dispositions du code du tourisme relatives aux meublés de tourisme.
- ⑩ « Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. »
- ⑪ II (*nouveau*). – Au second alinéa de l'article L. 631-8 du même code, la référence: « à l'article L. 631-7 » est remplacée par la référence: « au premier alinéa de l'article L. 631-7 ».

**M. le président.** L'amendement n° 757, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé:

Alinéa 4

Après le mot :

communes

insérer les mots :

, autres que celles mentionnées au premier alinéa,

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de clarification.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable, monsieur le président.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 757.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** L'amendement n° 566 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé:

Alinéa 6

Remplacer les mots :

de courtes durées

par les mots :

des durées inférieures à trois mois

La parole est à M. Jacques Mézard.

**M. Jacques Mézard.** L'article 6 *ter* soumet à autorisation préalable le changement d'usage des locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Il convient de distinguer la location meublée saisonnière à la nuitée ou à la semaine, destinée principalement aux touristes, de la location meublée temporaire, de plusieurs mois, pour répondre à des situations d'urgence – je pense aux cas de divorce, aux problèmes que rencontrent les jeunes couples, aux traitements médicaux de longue durée, ou encore aux travaux effectués dans l'appartement – ou à des obligations professionnelles, culturelles ou universitaires – je pense ici aux étudiants en cycle court, aux professionnels en déplacement, en stage, aux mutations professionnelles, notamment. Pour ces demandeurs, il n'y a pas d'alternative de logement.

Le présent amendement vise donc à préciser la notion de courte durée, de manière que les locaux meublés loués pour une durée supérieure à trois mois soient considérés comme des locaux d'habitation au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, et non comme des locaux destinés à une activité touristique qu'il convient de mieux contrôler, en particulier dans les grandes villes.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission s'interroge sur l'utilité et l'incidence de cet amendement. Il est en effet évident que les courtes durées sont inférieures à trois mois.

Par ailleurs, l'adoption de cet amendement pourrait ouvrir la porte à des abus: ne peut-on imaginer qu'un touriste signe un bail de trois mois et le résilie au bout de cinq jours?

De surcroît, et c'est peut-être le plus important, ce dispositif ne risque-t-il pas de servir d'échappatoire aux dispositions protectrices introduites par le présent projet de loi pour les logements meublés servant de résidence principale?

Autrement dit, la commission estime que les dispositions de cet amendement pourraient conduire à précariser certains locataires et entériner l'idée de baux de trois mois, contrairement à la loi de 1989.

Dans ces conditions, je vous demande, monsieur Mézard, de bien vouloir le retirer; à défaut, j'émets, au nom de la commission, un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur Mézard, je comprends le sens de votre amendement. Toutefois, comme le rapporteur, je crains la trappe intermédiaire qu'il risquerait d'instituer.

Il me semble important de conserver le cadre de la loi de 1989 et de n'offrir aucune alternative précarisant la location touristique ou la location meublée classique.

C'est la raison pour laquelle je vous demande de bien vouloir retirer cet amendement; à défaut, j'émets un avis défavorable.

**M. le président.** Monsieur Mézard, l'amendement n° 566 rectifié est-il maintenu?

**M. Jacques Mézard.** Je comprends bien que le Gouvernement et la commission veuillent fermer toutes les trappes avant d'y tomber, mais n'exagérons rien! (*Sourires.*)

Par conséquent, je maintiens mon amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 566 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** L'amendement n° 355 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 9

Remplacer les mots :

de tourisme

par le mot :

touristiques

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement 355 rectifié est retiré.

Je suis saisi de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 1, présenté par M. Cointat, Mme Garriaud-Maylam, MM. Cantegrit, del Picchia, Duvernois, Ferrand et Frassa et Mme Kammermann, est ainsi libellé :

Alinéa 10

Après l'année :

1986

insérer les mots :

ou l'habitation en France d'un Français établi hors de France dans la limite d'une seule résidence

La parole est à M. Christophe-André Frassa.

**M. Christophe-André Frassa.** Si vous me le permettez, monsieur le président, je présenterai également l'amendement n° 420 rectifié *bis*.

**M. le président.** J'appelle donc en discussion l'amendement n° 420 rectifié *bis*, présenté par Mme Garriaud-Maylam, MM. Cointat, Frassa, Cantegrit, del Picchia, Ferrand, Duvernois et Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire et qui est ainsi libellé :

Alinéa 10

Après l'année :

1986

insérer les mots :

ou lorsqu'il constitue l'habitation en France de personnes physiques, non résidentes en France, ressortissantes d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, dans la limite d'une résidence par contribuable et à la condition que le propriétaire ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans

Veuillez poursuivre, mon cher collègue.

**M. Christophe-André Frassa.** Je reviens sur le sujet que nous avons abordé hier soir et que l'on retrouve à cet article.

De nombreux Français expatriés ont gardé ou acquis en France un logement qu'ils maintiennent meublé et occupent en famille pendant les vacances. Les expatriés propriétaires de

ces logements paient souvent encore un crédit immobilier en France, auquel s'ajoute le loyer de leur résidence principale à l'étranger.

Pour couvrir ces frais additionnels, nos compatriotes louent fréquemment leur logement en France pour des périodes de courtes durées, compatibles avec leurs vacances et leur désir de rentrer dans leur pays d'origine ou de nationalité et de maintenir les liens familiaux et sociaux de leur famille expatriée avec leur famille ou leurs proches résidant en France.

Le projet de loi rend cette pratique illégale, à l'exception de la résidence principale ou en cas de changement d'usage de l'habitation – local commercial – très complexe, onéreuse et incertaine – pour de très nombreuses villes et villages ou groupes de communes de plus de 50 000 habitants. Je tiens en cet instant à apporter une correction aux propos tenus hier par M. le rapporteur, qui estimait que ce dispositif ne concernait que les villes de plus de 200 000 habitants alors qu'il s'applique également aux 1 151 communes visées par le décret du 10 mai dernier.

Les expatriés n'ayant pas leur résidence principale en France ne pourront plus louer leur maison ou appartement en tant que meublé de courte durée à des personnes de passage ou en transition de logement.

L'amendement n° 1 vise à tenir compte de cette situation et à permettre aux nombreux expatriés qui disposent encore d'une attache forte en France et qui souhaitent la garder de louer un bien en meublé de courte durée comme s'il s'agissait de leur résidence principale.

La notion d'habitation et la limitation de la dispense d'autorisation sont empruntées au 2° du deuxième paragraphe de l'article 150 U du code général des impôts, applicable notamment à la résidence unique en France des contribuables Français de l'étranger.

L'amendement n° 420 rectifié *bis*, quant à lui, vise à permettre aux Français de l'étranger de louer leur bien sur de courtes durées en les dispensant des formalités de « changement d'usage », à la fois coûteuses et susceptibles d'être bloquées par la copropriété, comme je le rappelais hier soir.

Ce non-changement d'usage est d'ailleurs logique, puisque ce logement demeure la résidence principale en France des expatriés.

Le fait d'inclure dans le champ d'application des dispositions de cet amendement les ressortissants de l'Espace économique européen susceptibles de prouver deux années de résidence continue en France permet d'éviter l'ouverture, par la Commission européenne, d'une éventuelle procédure d'infraction pour discrimination à l'encontre de la France, telle celle qui a récemment été ouverte en raison de l'assujettissement aux prélèvements sociaux des revenus fonciers des contribuables non-résidents.

Cette condition de résidence continue de deux ans permet ainsi de limiter l'incidence de la mesure aux seuls Français ayant déjà vécu en France, et donc susceptibles d'y détenir une résidence principale et de s'y réinstaller.

**M. le président.** L'amendement n° 322 rectifié, présenté par M. Yung, Mme Lepage, M. Leconte et Mme Ango Ela, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 10

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le local à usage d'habitation constitue l'habitation unique en France d'un ressortissant français établi hors de France, aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Je vais me répéter, monsieur Frassa : la disposition en cause ne s'applique qu'aux villes de plus de 200 000 habitants, ainsi qu'aux communes de la petite couronne. Vous avez raison, 1 151 communes sont concernées ; vous m'accorderez qu'il y a loin des « villages » que vous avez mentionnés.

Vous prétendez aussi que les résidents en question ne pourront plus louer leur bien en France. C'est faux : l'article 6 *ter* vise non pas à interdire la location en meublé, mais simplement à imposer une autorisation préalable de changement d'usage dans les zones – et uniquement dans ces zones – concernées par ce dispositif.

**M. Christophe-André Frassa.** Ce qui revient à les interdire de fait !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Sur le fond, l'amendement n° 1 est en partie satisfait, notamment pour ce qui concerne les expatriés pour raisons professionnelles.

Quant aux expatriés pour raisons non professionnelles, je trouve tout à fait normal qu'ils respectent cette autorisation de changement d'usage.

Je répète aussi que c'est un fléau à Paris, et qu'il faut absolument y mettre fin et réguler cette activité.

L'avis est donc défavorable, de même que sur l'amendement de repli.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** M. le rapporteur a exposé les motifs qui conduisent le Gouvernement à émettre un avis défavorable sur les amendements n° 1 et 420 rectifié *bis*.

**M. le président.** La parole est à M. Christophe-André Frassa, pour explication de vote.

**M. Christophe-André Frassa.** J'entends vos explications, madame la ministre, monsieur le rapporteur, mais entre la logique que vous défendez et la pratique qui sera observée, on aboutira tout simplement à ce que les Français de l'étranger gardent des locaux vacants, puisque je vous mets au défi, si vous résidez un jour à l'étranger, de réussir à obtenir d'une copropriété un changement d'usage, avec toute la procédure aussi onéreuse que complexe que cela implique.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** On en parlera !

**M. Christophe-André Frassa.** Fort bien ! Je suis aussi là pour ça !

Quant à l'amendement n° 420 rectifié *bis*, l'ancien ministre du budget, qui, depuis, a été arraché à l'affection des siens, m'avait dit droit dans les yeux (*Sourires sur les travées de l'UMP.*) que l'adoption par le Parlement de l'assujettissement à la CSG-CRDS des revenus fonciers des non-résidents, y compris donc des Français de l'étranger, ne poserait aucun problème, la question ayant été résolue par l'administration fiscale.

Or, un peu plus d'un an après, la Commission européenne ne s'est pas satisfait des explications de la France sur le sujet et a entamé, depuis juin 2013, une procédure d'infraction à son encontre. Selon moi, l'amendement de repli a au moins la

sagesse de nous prévenir et de nous prémunir contre ce qui, autrement, se produira inmanquablement, à savoir une nouvelle procédure d'infraction émanant de la Commission. Il y a déjà celle qui porte sur la CSG-CRDS et quand on aime on ne compte pas, n'est-ce pas ?

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 420 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Je suis saisi de quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 24 rectifié *ter* est présenté par MM. Lasserre, Dubois, Deneux, Tandonnet, Roche, Guerriau, Namy, Marseille, Amoudry et Maurey.

L'amendement n° 406 rectifié est présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 10

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

« Aucune autorisation de changement d'usage ni autorisation temporaire n'est nécessaire pour la location d'un seul autre local à usage d'habitation par foyer fiscal. Deux conditions sont cependant exigées :

« - Que la location soit pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et n'excédant pas huit mois de l'année en journées cumulées ;

« - Qu'une déclaration en mairie soit effectuée par le propriétaire, conformément aux dispositions des articles L. 2333-26 et suivants du code général des collectivités territoriales, relatifs à la taxe de séjour.

« Le non-respect de ces conditions est puni de 15 000 euros d'amende, portée à 30 000 euros en cas de récidive. »

La parole est à M. Daniel Dubois, pour présenter l'amendement n° 24 rectifié *ter*.

**M. Daniel Dubois.** Cet amendement tend à exonérer les « petits propriétaires », puisqu'il s'agit uniquement de la location d'une seule résidence secondaire par foyer fiscal, de l'obligation de changement d'usage, sous deux conditions assorties de pénalités en cas de non-respect.

Tout d'abord, les locations doivent être de courtes durées et réservées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, sans excéder huit mois de l'année en journées cumulées. Ensuite, une déclaration relative à la taxe de séjour doit bien entendu être faite en mairie.

Le non-respect de ces conditions serait puni de 15 000 euros d'amende, porté à 30 000 euros en cas de récidive.

**M. le président.** La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour présenter l'amendement n° 406 rectifié.

**Mme Élisabeth Lamure.** Cet amendement est identique à celui qui vient d'être présenté par notre collègue Daniel Dubois. Il tend en effet également à exonérer les « petits

propriétaires », puisqu'il s'agit uniquement de la location d'une seule résidence secondaire par foyer fiscal, de l'obligation de changement d'usage.

Bien sûr, la déclaration en mairie restera obligatoire pour que le propriétaire puisse s'acquitter de la taxe de séjour. Mais pour favoriser l'offre touristique, le changement d'usage doit être supprimé pour ces « petits propriétaires ».

En effet, le changement d'usage imposé actuellement par la loi afin de pouvoir louer en toute légalité un appartement meublé, à la nuit ou à la semaine, implique une compensation, soit l'obligation d'acheter des « mètres carrés virtuels » issus de la transformation en logement d'un local non dévolu à l'habitation. Or cette « commercialité » constitue une entrave pour le tourisme et un véritable handicap pour les « petits propriétaires », pourtant bien éloignés des dérives spéculatives du marché immobilier.

**M. le président.** L'amendement n° 134 rectifié *bis*, présenté par MM. Lasserre, Dubois, Deneux, Tandonnet, Roche, Guerriau, Namy, Marseille, Amoudry et Maurey, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 10

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

« Aucune autorisation de changement d'usage ni autorisation temporaire n'est nécessaire pour la location d'un seul autre local à usage d'habitation par foyer fiscal. Deux conditions sont cependant exigées :

« - Que la location soit pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et n'excédant pas huit mois de l'année en journées cumulées ;

« - Qu'une déclaration en mairie soit effectuée par le propriétaire, conformément aux dispositions des articles L. 2333-26 et suivants du code général des collectivités territoriales, relatifs à la taxe de séjour. »

La parole est à M. Daniel Dubois.

**M. Daniel Dubois.** Cet amendement est défendu. Par rapport au précédent, il ne prévoit pas d'amendes.

**M. le président.** L'amendement n° 155, présenté par M. Leconte, Mme Lepage et M. Yung, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 10

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le local à usage d'habitation constitue l'unique propriété en France d'une personne physique, que sa résidence principale est située à plus de 150 kilomètres de son unique propriété, aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur les amendements identiques n°s 24 rectifié *ter* et 406 rectifié ainsi que sur l'amendement n° 134 rectifié *bis* ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission n'est pas favorable à ces amendements, et ce pour plusieurs raisons.

Il y a tout d'abord des raisons de forme.

L'occupation des habitations concernées n'est pas précisée : il peut s'agir de résidences secondaires – notion qui, du reste, n'est pas définie juridiquement –, mais il n'y a aucune obligation d'occuper même quelques mois ce logement.

Par ailleurs, les articles L. 2333-26 et suivants du code général des collectivités territoriales, le CGCT, portent sur la taxe de séjour, mais aucunement sur la déclaration préalable.

Enfin, la sanction prévue fait double emploi avec celle qui existe aujourd'hui à l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation. Cet article prévoit une sanction plus élevée, de 25 000 euros d'amende, en cas d'infraction aux dispositions relatives à l'autorisation préalable de changement d'usage.

J'en viens aux raisons de fond.

Je rappelle, premièrement, que l'autorisation préalable de changement d'usage a un champ géographique limité : elle ne concerne que les villes de plus de 200 000 habitants – cela doit bien être la vingtième fois que je le précise.

Ensuite, contrairement à ce qui est indiqué dans l'objet de l'amendement, le changement d'usage n'implique pas automatiquement la compensation, puisque l'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que l'autorisation « peut » être subordonnée à une compensation. Il ne s'agit donc pas d'une décision automatique.

Enfin, toujours sur le fond, je rappelle que la situation dans certaines grandes villes, notamment à Paris, pose des problèmes, ce que j'ai déjà dit.

Aussi, la commission émet un avis défavorable sur ces trois amendements.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Sur cette question également, je partage les arguments avancés par M. le rapporteur.

Nous avons fait un choix – ce point a été évoqué, je crois, lors de vos débats en commission – sur la nécessité de pouvoir bien utiliser la procédure de changement d'usage.

Si on met en place de nombreuses dérogations à cette procédure, nous nous retrouverons de nouveau face aux difficultés que connaissent déjà un certain nombre de villes. Il nous semble donc nécessaire de maintenir le dispositif tel qu'il a été adopté. Aussi, le Gouvernement est défavorable à ces trois amendements.

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 24 rectifié *ter* et 406 rectifié.

*(Les amendements ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 134 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 6 *ter*, modifié.

*(L'article 6 *ter* est adopté.)*

#### **Article 6 *quater*** **(Non modifié)**

L'article L. 631-10 du même code est abrogé. – *(Adopté.)*

#### **Article 6 *quinquies*** **(Non modifié)**

① L'article L. 651-2 du même code est ainsi modifié :

② 1° Après la seconde occurrence du mot : « à », la fin du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « la commune dans laquelle est située l'immeuble. » ;

- ③ 2° Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ④ « Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé l'immeuble. » – (*Adopté.*)

#### Article 6 *sexies*

- ① Avant l'article L. 631-7-1 du même code, il est inséré un article L. 631-7-1 A ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 631-7-1 A (nouveau).* – Lorsqu'un local destiné à l'habitation est situé dans une copropriété, son propriétaire ne peut demander l'autorisation d'en changer l'usage pour le louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile qu'après avoir obtenu l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, qui se prononce à la majorité définie à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- ③ « Le premier alinéa s'applique sans préjudice des éventuelles règles relatives aux modalités d'autorisation du changement d'usage d'un local qui figurent dans le règlement de copropriété de l'immeuble, défini à l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée. »

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Vial, sur l'article.

**M. Jean-Pierre Vial.** L'article 6 *sexies* du projet de loi, dont nous commençons l'examen, impose au propriétaire d'un local destiné à l'habitation, situé dans une copropriété, de solliciter, avant de le mettre en location de manière répétée pour de courtes durées, l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, qui se prononce à la majorité simple, prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce dispositif a vocation à réguler le marché de la location de courte durée dans les grandes villes. Il est cependant inadapté aux spécificités de la location touristique dans les communes supports de stations, où il est indispensable de préserver la diversité des modes d'hébergement (*M. Michel Savin opine.*) et d'inciter les propriétaires à mettre leur bien sur le marché de la location.

Dans sa rédaction actuelle, pouvez-vous, madame le ministre, confirmer que l'obligation faite aux copropriétaires de demander cet accord avant le louer leur bien ne s'appliquera pas aux communes touristiques et aux stations, mais exclusivement aux communes de plus de 200 000 habitants, compte tenu du lien désormais établi avec l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ?

**M. Michel Savin.** Très bien !

**M. le président.** L'amendement n° 410 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

**Mme Élisabeth Lamure.** Cet article prévoit que le changement d'usage d'un local destiné à l'habitation soit soumis à l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires. Cela alourdit considérablement les démarches nécessaires au changement d'usage et ne nous semble pas aller dans le sens d'une simplification de cette procédure, qui était pourtant la volonté initiale du Gouvernement. Cela risque au contraire

de dissuader les propriétaires de demander un changement d'usage pour un logement destiné à la location meublée temporaire.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Le problème que vous soulevez est très important. Il existe une certaine contradiction entre la volonté de simplifier une procédure compliquée du fait que l'assemblée générale des copropriétaires ne se réunit qu'une fois par an, et la volonté de préserver les intérêts des copropriétaires, qui n'ont pas envie que l'appartement voisin change d'usage sans leur consentement.

Dans l'amendement n° 764, j'ai essayé de concilier ces deux volontés contradictoires, et, si vous le permettez, monsieur le président, je défendrai maintenant cet amendement qui apporte une réponse à Mme Lamure. La discussion sera ainsi plus simple et plus rapide.

**M. le président.** J'appelle en discussion l'amendement n° 764, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, et qui est ainsi libellé :

Alinéa 2

Rédiger ainsi cet alinéa :

« *Art. L. 631-7-1 A.* - L'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble relevant du statut de la copropriété peut décider, à la majorité définie à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, de soumettre à son accord préalable, décidé à la majorité de l'article 24 de la loi précitée, toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation faisant partie de la copropriété par un copropriétaire aux fins de le louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Veillez poursuivre, monsieur le rapporteur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** L'amendement que je défends au nom de la commission prévoit que l'assemblée générale des copropriétaires puisse décider de soumettre à son accord préalable toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation afin de le louer de manière répétée pour de courtes durées. Si elle ne prend pas une telle décision, il ne sera pas nécessaire de la solliciter.

Pour rendre son accord nécessaire, l'assemblée générale doit se prononcer à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, majorité importante, sans « passerelle », puisque c'est la majorité de l'ensemble des copropriétaires. En revanche, une fois cette décision prise, pour changer d'usage, il suffira simplement d'obtenir la majorité prévue à l'article 24 de ladite loi, c'est-à-dire seulement la majorité des personnes présentes ou représentées.

Ce dispositif laisse donc à la copropriété la liberté d'une gestion plus ou moins stricte tout en introduisant plus de souplesse par rapport à ce qui existait auparavant.

J'espère que cet amendement répondra à l'inquiétude, d'ailleurs légitime, exprimée par Mme Lamure. (*Mme Élisabeth Lamure hoche la tête en signe de désaccord.*) Dans le cas contraire, la commission émettra un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 410 rectifié et 764 ?

**Mme Cécile DufLOT, ministre.** Il est normal, madame Lamure, que les copropriétaires puissent intervenir dans ce type de procédures. (*Mme Élisabeth Lamure fait un signe de*

*dénégation.*) Aussi, le Gouvernement est défavorable à votre amendement. En revanche, il est favorable à l'amendement n° 764 qui vient d'être présenté par M. le rapporteur.

Le Gouvernement est prêt à examiner de manière favorable les dispositions qui permettraient d'alléger la procédure mise en place, laquelle peut présenter une certaine complexité. Nous réexaminerons cette disposition au cours de la navette.

J'en profite pour répondre à M. le sénateur Vial, qui a posé une question sur le changement d'usage dans les zones touristiques. Il me semble que ces dispositions – je parle sous réserve, car nous sommes en train de procéder à la vérification précise et je vous apporterai donc une réponse tranchée tout à l'heure – ne concernent pas les zones touristiques, puisque, de toute façon, dans les zones qui ne sont pas concernées directement, la mise en place de ces dispositions intervient après avis du maire concerné. On imagine bien que les communes touristiques ne voudraient pas mettre en place ces dispositions relatives au changement d'usage. Je le rappelle, ces dispositions visent à préserver les locaux à usage d'habitation dans les zones en tension et qui connaissent des besoins importants en matière d'habitation à titre de résidence principale.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 410 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 764.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 6 *sexies*, modifié.

*(L'article 6 sexies est adopté.)*

### Article 7

- ① L'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 632-1.* – I. – Une location d'un logement meublé constituant la résidence principale du preneur est soumise au titre I<sup>er</sup> *bis* de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
- ③ « Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.
- ④ « Si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.
- ⑤ « À peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'État dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fond de solidarité pour le logement.
- ⑥ « II. – Lorsque la location d'un local meublé constituant la résidence principale du preneur est située dans un établissement recevant du public aux fins d'héberge-

ment, celle-ci est soumise au titre I<sup>er</sup> *bis* de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Ne sont pas applicables à cette location les articles 3-2, 3-3, 18 et 24-1 et les articles 25-2-2 et 25-2-9 de la même loi.

- ⑦ « Le local loué mentionné au premier alinéa du I doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires.
- ⑧ « Un décret en Conseil d'État adapte les caractéristiques applicables aux conditions de décence aux locaux susceptibles d'être loués à usage de résidence principale dans les établissements recevant du public aux fins d'hébergement, dans le respect des textes pris en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique.
- ⑨ « Lorsqu'un locataire ou plusieurs locataires ont avec le même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Une de ces associations peut assister ou représenter un locataire, selon les modalités définies à l'article 828 du code de procédure civile, en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement. »

**M. le président.** L'amendement n° 761, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Remplacer les références :

25-2-2 et 25-2-9

par les références :

25-4 et 25-11

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Il s'agit simplement d'un amendement de coordination.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Avis favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 761.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 7, modifié.

*(L'article 7 est adopté.)*

### Articles additionnels après l'article 7

**M. le président.** L'amendement n° 154 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguère, MM. Cambon, Carle et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Grignon, Gaillard, Houpert, Lafoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mmes Procaccia et Sittler, est ainsi libellé :

Après l'article 7

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La section 2 du chapitre unique du titre VII du livre I du code de la construction et de l'habitation est complétée par un article L271-7 ainsi rédigé :

« *Art. L. 271-7.* - Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble bâti pour tout ou partie à usage d'habitation mentionne la superficie du bien.

« La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de cette superficie.

« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

« La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie du bien entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

« Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

« Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

« L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance. »

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Il s'agit d'un amendement que j'avais déjà présenté à la Haute Assemblée lors de l'examen d'un précédent texte. Cet amendement avait alors connu un sort funeste, mais je persiste à le présenter !

Je vous propose, mes chers collègues, d'étendre aux maisons individuelles le champ de la loi Carrez. Je n'ai toujours pas compris pourquoi certains ne jugent pas nécessaire de traiter les maisons individuelles comme les appartements en copropriété. Il s'agit de protéger l'acquéreur en lui donnant le maximum de garanties sur le bien qu'il achète. Il me semble donc que les dispositions de la loi Carrez pourraient être étendues aux maisons individuelles.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Que M. Dallier persiste dans ses idées n'étonnera personne : il avait déjà présenté cet amendement au Sénat, qui l'avait alors rejeté.

À mon sens, cet amendement repose sur une erreur.

Lorsqu'on fait une erreur dans le calcul de la surface d'un appartement, le pourcentage correspond à un prix, puisque le prix de vente est déterminé par rapport à un certain nombre de mètres carrés. Pour une maison individuelle, le prix se décide plutôt en fonction du terrain. La maison elle-même n'en représente qu'une petite partie.

Avec le dispositif que vous proposez, mon cher collègue, il pourrait arriver que des changements de surface relativement importants, et qui mériteraient qu'on s'y attache, doivent être constatés dans la maison. Mais la répercussion sur le prix ne serait que minime. Le raisonnement ne peut pas être le même pour une surface de 50 mètres carrés et pour une autre de 600 mètres carrés.

C'est pourquoi la commission émet un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur Dallier, spontanément, cet amendement semble de bon sens.

**M. Philippe Dallier.** Merci !

**M. Jean-François Husson.** Il est de bon sens !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je le dis car je pense que vous avez raison.

Beaucoup d'acquéreurs se retournent vers le vendeur ou l'agence quand ils constatent que le métrage avancé – souvent dans les annonces – ne correspond pas réellement aux dimensions de la maison.

Cela dit, les dispositions issues de la loi Carrez provoquent et permettent un réajustement du prix de manière proportionnelle à l'erreur de métrage. Or il est juste, M. le rapporteur l'a dit, de considérer que la valeur d'une maison n'est pas strictement proportionnelle à la taille du bien, puisque les dépendances, qui peuvent exister, ou le jardin ne sont pas mesurés dans le cadre de la loi Carrez. Un réajustement proportionnel ne serait donc pas nécessairement opportun.

Néanmoins, comme je l'ai dit sur le sujet précédent – les procédures effectives de changement d'usage dans les copropriétés –, c'est une réflexion que je nous invite à poursuivre, afin de trouver les dispositions de la loi Carrez qu'il serait opportun d'appliquer aux maisons individuelles, tout en n'introduisant pas l'ensemble des conséquences que ces dispositions entraînent car elles n'avaient été pensées que pour les appartements.

Disposer d'un métrage effectif et comparable entre les différentes maisons, sans les conséquences automatiques dont je viens de parler, me semble pouvoir rencontrer une approbation assez large.

Je vous propose donc de retirer cet amendement, monsieur le sénateur, et de mener une réflexion partagée en vue de la deuxième lecture du présent projet de loi.

**M. le président.** Monsieur Dallier, l'amendement n° 154 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Philippe Dallier.** Voilà une avancée, madame la ministre ! J'entends vos arguments, qui semblent tout à fait fondés. Je suis heureux de vous entendre dire qu'il faut protéger les acquéreurs de maisons individuelles au même titre que ceux d'un appartement. Il faut néanmoins que le dispositif soit adapté.

Je retire donc cet amendement, et nous tâcherons d'y travailler d'ici à la deuxième lecture.

**M. le président.** L'amendement n° 154 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 472, présenté par MM. Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 7

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le titre II du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre III ainsi rédigé :

« Chapitre III

« Droit de priorité locatif

« *Art. L. 623-1.* – Afin de développer l'offre de logements accessibles aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, les communes visées à l'article L. 302-5 et disposant d'un service municipal du

logement peuvent instituer un droit de priorité locatif sur les locaux à usage d'habitation situés sur tout ou partie de leur territoire.

« Le droit de priorité locative étant entendu comme le pouvoir accordé à une personne publique ou à son délégataire d'astreindre le propriétaire d'un logement ayant manifesté sa volonté de le mettre en location, de louer ou de sous-louer à un ménage éprouvant des difficultés particulières pour se loger, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence.

« Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat, elle peut, en accord avec l'établissement, lui déléguer tout ou partie du droit de priorité ainsi créé.

« Dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence en application de l'article L. 302-9-1, le droit de priorité locatif est exercé par le représentant de l'État dans le département.

« Une délibération sur l'instauration du droit de priorité locative des communes visées par le présent chapitre doit être déposée avant le 31 décembre 2015. La délibération instituant ce droit de priorité fixe les secteurs de la commune concernés et définit les populations à loger. Les dispositions du présent article s'appliquent à compter du vote de la délibération par la commune et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2025.

« *Art. L. 623-2.* – La gestion locative des locaux à usage d'habitation réservés en application de l'article L. 624-1 peut être confiée à un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative prévu à l'article L. 365-4.

« *Art. L. 623-3.* – Le loyer ne peut être supérieur au plafond des loyers fixé par l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre des conventions mentionnées à l'article L. 321-4.

« Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent chapitre. »

La parole est à M. Joël Labbé.

**M. Joël Labbé.** Les communes qui n'ont pas encore atteint l'objectif de logements sociaux fixé par la loi SRU ont, par définition, moins de capacité d'accueil pour les familles en difficulté que les autres communes.

Le problème, c'est que le rattrapage ne se fera que progressivement d'ici à 2025. Pour répondre à l'urgence du droit au logement, il est proposé que les maires se voient accorder un « droit de priorité » sur les logements remis en location.

Cet amendement vise à instaurer ce droit de priorité, en introduisant un chapitre nouveau dans le livre VI du code de la construction et de l'habitation, qui rassemble les « mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement ».

Cet amendement fait suite à l'amendement écologiste adopté à l'Assemblée nationale, qui permet aux municipalités, dans un délai de deux mois après la remise de biens sur le marché, de bénéficier d'un droit de préemption pour

racheter un ou plusieurs appartements, pour des ventes en bloc de cinq logements au minimum – contre dix auparavant –, limitant ainsi la pratique spéculative de la vente à la découpe.

Inscrire dans cette loi un droit de priorité des municipalités à la vente, mais aussi, dans certains cas, à la location, serait de nature à limiter la spéculation immobilière et à favoriser l'accès au logement des familles les plus en difficulté.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission comprend les objectifs, tout à fait louables, de cet amendement. Elle s'interroge néanmoins sur plusieurs aspects de celui-ci.

Vous faites le lien, monsieur Labbé, entre l'article 55 de la loi SRU et le droit de priorité locatif que vous souhaitez instaurer. En réalité, il n'y a pas vraiment de lien structurel entre les deux.

Sur le plan constitutionnel, de plus, la commission se demande si les dispositions que l'amendement tend à introduire sont bien conformes à la défense du droit de propriété.

À titre personnel, je me pose des questions sur l'efficacité du dispositif. Si j'ai bien compris, les communes auront la main sur le processus. J'ai du mal à imaginer qu'un maire qui n'atteint pas ses objectifs en matière de logement social puisse volontairement appliquer ce que vous proposez. J'imagine plutôt, d'ailleurs, qu'il ne le fera pas !

Pour toutes ces raisons, la commission demande le retrait de cet amendement. À défaut, elle émettra un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur le sénateur, je comprends bien la raison qui vous a poussé à déposer cet amendement : utiliser de façon plus volontariste une partie du parc existant et du parc privé, dans une logique d'intermédiation locative.

Néanmoins, comme l'a indiqué M. le rapporteur, et après avoir expertisé cette question, qui est souvent posée, il nous apparaît que les plus grandes réserves en matière constitutionnelle sont à émettre. Imposer la signature d'un bail entre un propriétaire et un locataire, notamment en confiant ce pouvoir aux communes, nous semble fragile constitutionnellement.

Il me paraît donc prématuré d'aller dans cette direction aujourd'hui, alors même que, pour moi, nous devons absolument soutenir le développement de la location solidaire.

Selon moi, la piste à explorer serait de s'inspirer de ce qui fonctionne en Belgique, où la hiérarchie constitutionnelle entre le droit au logement et le droit de propriété n'est pas la même qu'en France, et où, du coup, il n'est pas possible, si je puis dire, de laisser un logement vacant. Il existe donc une sorte de pente naturelle : l'intermédiation locative.

Nous devrions reprendre cette réflexion, plutôt qu'adopter une disposition qui serait extrêmement vulnérable constitutionnellement, même si je le redis, j'en comprends largement les motivations. Dans ces conditions, le Gouvernement ne peut que vous demander le retrait de cet amendement, monsieur le sénateur. À défaut, il émettra un avis défavorable.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Très bien !

**M. le président.** Monsieur Labbé, l'amendement n° 472 est-il maintenu ?

**M. Joël Labbé.** Vous aurez compris que notre intention était bonne. Cependant, monsieur le rapporteur, madame la ministre, vous avez démontré la fragilité du texte que nous avons défendu. Aussi, je retire cet amendement.

**M. Jean-François Husson.** C'est beau, ça !

**M. Jean-Claude Lenoir.** Très élégant !

**M. Jean-Pierre Vial.** C'est d'une grande élégance !

**M. le président.** L'amendement n° 472 est retiré.

### Article 7 bis (Non modifié)

- ① Après le titre I<sup>er</sup> du livre II du code des assurances, il est inséré un titre I<sup>er</sup> bis ainsi rédigé :
- ② « TITRE I<sup>er</sup> BIS
- ③ « L'ASSURANCE HABITATION
- ④ « Art. L. 215-1. – Toute personne assujettie à l'obligation d'assurance énoncée au g de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou tout bailleur souscrivant une assurance habitation pour le compte d'un locataire dans les conditions définies au même g qui, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques dont elle doit répondre en sa qualité de locataire, se voit opposer un refus peut saisir le bureau central de tarification prévu à l'article L. 212-1.
- ⑤ « Le bureau central de tarification fixe le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé. Il peut, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État, déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.
- ⑥ « Toute entreprise d'assurance qui maintient son refus de garantir le risque dont la prime a été fixée par le bureau central de tarification est considérée comme ne fonctionnant plus conformément à la réglementation en vigueur. Elle encourt, selon le cas, soit le retrait des agréments prévus aux articles L. 321-1, L. 321-7, L. 321-8 ou L. 321-9, soit les sanctions prévues aux articles L. 351-7, L. 351-8 et L. 363-4. » – (Adopté.)

### Articles additionnels après l'article 7 bis

**M. le président.** L'amendement n° 186, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 7 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Une association représentative des locataires au niveau national ou une association de défense des consommateurs agréée en application de l'article L. 411-1 du code de la consommation peut agir devant une juridiction civile afin d'obtenir réparation des préjudices individuels subis par des consommateurs placés dans une situation similaire ou identique et ayant pour cause commune un manquement d'un même professionnel à ses obligations légales ou contractuelles :

1° À l'occasion de la vente, de la location de biens ou de la fourniture de services ;

2° Ou lorsque ces préjudices résultent de pratiques anticoncurrentielles au sens du titre II du livre IV du code de commerce ou des articles 101 et 102 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne.

L'action de groupe ne peut porter que sur la réparation des préjudices patrimoniaux résultant des dommages matériels subis par les consommateurs.

Lorsque plusieurs associations introduisent une action portant sur les mêmes faits, elles désignent l'une d'entre elles pour conduire celle qui résulte de la jonction de leurs différentes actions. À défaut, cette désignation est effectuée par le juge.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Nous avons défendu cet amendement lors de la discussion du projet de loi relatif à la consommation ; nous le présentons de nouveau ce soir. Il s'agit, tout en restant dans l'hypothèse d'un manquement du professionnel à ses obligations contractuelles ou légales, de préciser les opérations concernées. Il est important de s'assurer que l'action de groupe est bien ouverte aux locataires dans les contentieux qu'ils peuvent avoir avec les bailleurs.

Comme vous le savez, madame la ministre, certaines associations de consommateurs ont regretté que la proposition d'inclure les litiges sur les charges locatives dans le champ de l'action de groupe n'ait pas été explicitement retenue.

À l'occasion des débats sur le projet de loi relatif à la consommation à l'Assemblée nationale, le ministre Benoît Hamon avait déclaré que le locataire pouvait être considéré comme un consommateur, et que, dès lors, l'action de groupe lui était ouverte. Toujours à l'Assemblée nationale, un amendement tendant à ce que les facturations litigieuses de charges locatives soient expressément mentionnées par le texte avait été présenté. Était mis en avant le fait que, en l'absence de lien contractuel direct entre le fournisseur de fluide et le consommateur locataire, les litiges opposant ce dernier à un professionnel bailleur ne seraient pas considérés comme des litiges de consommation au sens de l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi relatif à la consommation et échapperaient ainsi à l'action de groupe.

C'est pourquoi nous avons proposé de faire figurer expressément aux côtés de la vente la location de biens.

Martial Bourquin, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques (*Ah ! sur plusieurs travées du groupe socialiste.*), excellent rapporteur, avait souhaité avoir l'avis du Gouvernement, ce qui montre bien que la rédaction actuelle du texte laisse persister un doute.

Benoît Hamon avait confirmé son interprétation du texte en déclarant : « les locataires sont bien concernés par l'action de groupe, dans le cadre de la relation contractuelle qui les lie avec les propriétaires, ce qui pourra concerner demain, par exemple, un certain nombre d'offices d'HLM. »

Madame la ministre, pouvez-vous nous confirmer que l'action de groupe pourrait concerner des litiges sur les charges locatives ?

Par notre amendement, nous vous proposons de lever toute ambiguïté et de permettre, au-delà des associations de consommateurs, aux associations représentatives des locataires au niveau national d'intervenir dans la procédure d'action collective.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Benoît Hamon, en séance publique au Sénat, a considéré que la location d'un bien constituait un exemple de fourniture de services. Il l'a dit très clairement. À ce titre, l'action de groupe, prévue par le projet de loi qu'il défend, est possible.

Pour confirmer ses dires, je note que, parmi les seize associations de consommateurs agréées, deux – la Confédération générale du logement, ou CGL, et la Confédération nationale du logement, ou CNL – sont des associations de locataires uniquement, et que deux autres – l'UFC-Que choisir et l'association Consommation, logement et cadre de vie, ou CLCV, que nous avons auditionnées – mènent une action très importante en faveur des locataires.

Ces deux raisons me font penser que votre amendement est satisfait, ma chère collègue. Je vous demande donc de bien vouloir le retirer. À défaut, la commission émettra un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je n'ai rien à ajouter aux propos de M. le rapporteur.

Cet amendement est satisfait par le projet de loi relatif à la consommation. Cela a été dit explicitement par mon collègue Benoît Hamon. La présence de la CNL et de la CGL parmi les associations de consommateurs agréées confirme clairement cette orientation. Il n'y a aucune ambiguïté : l'action de groupe est ouverte aux questions relatives au logement comme fourniture d'un service.

Je sollicite donc, au nom du Gouvernement, le retrait de cet amendement, faute de quoi l'avis serait défavorable.

**M. le président.** Madame Schurch, l'amendement n° 186 est-il maintenu ?

**Mme Mireille Schurch.** Cet amendement tendait bien à clarifier ce point. Je vous remercie, monsieur le rapporteur, madame la ministre, de l'avoir fait. Par conséquent, je le retire.

**M. le président.** L'amendement n° 186 est retiré.

L'amendement n° 714, présenté par MM. Dantec, Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 7 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Pour une durée de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi, les collectivités territoriales sont habilitées, en application du quatrième alinéa de l'article 72 de la Constitution et des articles LO. 1113-1 à LO. 1113-7 du code général des collectivités territoriales, à fixer des règles spécifiques en matière de maîtrise de la demande d'énergie, de réglementation thermique pour la construction de bâtiments et de développement des énergies renouvelables.

La parole est à M. Ronan Dantec.

**M. Ronan Dantec.** Il s'agit d'une demande ancienne des collectivités territoriales : aller plus loin dans le développement des énergies renouvelables et la maîtrise énergétique sur leur territoire.

Cette proposition a déjà été beaucoup travaillée. Elle a fait consensus dans le groupe de travail « gouvernance » du débat national sur la transition énergétique que j'avais l'honneur de présider. Les opérateurs, les entreprises, les collectivités : tout le monde était d'accord sur l'importance d'étendre le droit à l'expérimentation des collectivités territoriales aux domaines de l'efficacité énergétique et de la production d'énergie.

Le propos a aussi été repris par le Président de la République lui-même lors de la conférence environnementale. Le Premier ministre l'a ensuite confirmé le lendemain, en déclarant que les collectivités locales devaient avoir un droit d'expérimentation en matière d'efficacité énergétique et d'énergies renouvelables.

J'ajoute que le droit à l'expérimentation existe déjà dans les départements et régions d'outre-mer et permet clairement une plus grande efficacité des politiques publiques d'accompagnement de la transition énergétique. Le présent amendement vise à étendre ce droit à toutes les collectivités territoriales qui en feront la demande par une délibération motivée de leur assemblée délibérante.

Comme le prévoit le code général des collectivités territoriales, l'exercice de cette expérimentation sera précisé par décret et limité dans le temps, et fera l'objet d'un rapport d'évaluation du Gouvernement qui sera transmis au Parlement. Ce rapport est important également dans la perspective du projet de loi sur la transition énergétique. Je pense que les expériences qui remonteront du terrain éclaireront la manière dont nous pourrions reformuler le droit à l'expérimentation.

Au vu des consensus qui se sont exprimés (*M. Jean-François Husson s'exclame.*) et de la parole du Président de la République, nous avons intérêt à ouvrir dès aujourd'hui le droit à l'expérimentation.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Monsieur le sénateur, votre amendement couvre un champ législatif très important, puisqu'il concerne les énergies renouvelables et la maîtrise de la demande d'énergie. La commission estime que cet amendement trouverait mieux sa place dans le futur projet de loi relatif à la transition énergétique.

En outre, nous nous demandons si votre proposition remplit les conditions qui permettent à la loi d'autoriser les communes à déroger à titre expérimental à certaines dispositions. À dire vrai, nous pensons que ces conditions ne sont pas remplies. Par conséquent, je vous demande de retirer votre amendement ; à défaut, l'avis de la commission sera défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je comprends le sens de votre amendement, monsieur Dantec. Vous avez opportunément rappelé la manière dont il a été élaboré. Cependant, comme l'a affirmé le Président de la République lors de la conférence environnementale, le projet de loi sur la transition énergétique sera l'un des grands textes du quinquennat. Les dispositions que vous proposez trouveront donc toute leur place dans la discussion de ce projet de loi.

Je fais preuve d'une certaine cohérence sur l'ensemble de ces sujets ; je l'ai indiqué à M. Labbé au cours de la discussion générale, et vous le verrez encore dans la suite du débat. Chaque sujet doit trouver sa place dans le texte qui lui convient : les questions agricoles trouveront leur place dans le projet de loi d'orientation agricole, les questions de consommation ont trouvé la leur dans le projet de loi relatif à la consommation, à travers la création d'un dispositif d'action de groupe, en ce qui concerne le logement. Je vous invite donc à retirer votre amendement.

**M. le président.** Monsieur Ronan Dantec, l'amendement n° 714 est-il maintenu ?

**M. Ronan Dantec.** Non, je le retire, monsieur le président. (*Ah! et marques d'ironie sur les travées du groupe socialiste.*) Néanmoins, je pense qu'il était possible de lancer dès maintenant l'expérimentation, car celle-ci aurait nourri le projet de loi sur la transition énergétique.

**M. le président.** L'amendement n° 714 est retiré.

L'amendement n° 721, présenté par MM. Labbé, Dantec, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 7 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Avant la fin de l'année 2014, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport évaluant le dispositif de défiscalisation prévu à l'article 199 *sexvicies* du code général des impôts, portant notamment sur le nombre de logements de chaque catégorie ayant bénéficié du dispositif.

La parole est à M. Joël Labbé.

**MM. Michel Savin, Jean-François Husson et Daniel Dubois.** Retirez-le tout de suite! (*Rires.*)

**M. Joël Labbé.** Il s'agit d'une demande de rapport. Je sais que, dans notre commission, on n'aime pas beaucoup les rapports; notre président Daniel Raoul nous le rappelle souvent.

**M. Philippe Dallier.** Les rapports, ça consomme du papier!

**M. Joël Labbé.** Cependant, certains rapports peuvent être nécessaires. Je demande un rapport sur le dispositif de défiscalisation « Censi-Bouvard », qui incite à la construction de logements meublés bien spécifiques : dans des résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées, dans des résidences avec services pour étudiants et dans des établissements de santé, mais aussi dans des résidences de tourisme.

S'il vise à dénicher une niche fiscale, un rapport peut avoir une raison d'être, monsieur le président de la commission. La niche fiscale en question relevant de plusieurs domaines ministériels, son efficacité et son impact budgétaire ne sont pas évalués. Ce dispositif mérite qu'on s'y intéresse, afin de savoir s'il répond toujours à l'incitation qu'on a voulu créer et d'ajuster l'offre à la demande pour ces types de logement. Le rapport nous permettra de connaître plus précisément l'utilisation du dispositif « Censi-Bouvard » selon les types de logement. Je le répète, des résidences de tourisme sont concernées. (*L'orateur se tourne vers les travées de l'UMP.*) Et cet amendement, je ne le retirerai pas! (*Rires sur les travées de l'UMP.*)

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable au motif que cet amendement demande un rapport, sans se soucier du fond. Mais peut-être avons-nous eu tort. Je pense que Joël Labbé a raison de nous inviter à réfléchir sur le dispositif « Censi-Bouvard ». Cette niche devrait coûter près de 180 millions d'euros en 2014. Je suis obligé de rapporter l'avis de la commission, mais je tiens à dire très fortement que, à titre personnel, je voterai cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je connais la position de la commission. Je sais aussi que, dans certains cas, il est plus confortable pour les ministres d'accepter des rapports plutôt que des amendements plus compliqués. Comme vous avez pu le constater, je n'ai pas choisi cette facilité. Cependant, il s'agit ici d'un cas très particulier et extrêmement ciblé.

Le dispositif « Censi-Bouvard » a été évalué par le comité d'évaluation des dépenses fiscales en 2011. Ce dernier concluait à une très faible efficacité du dispositif. Il me semble aujourd'hui nécessaire d'aller au fond des choses. Il faut approfondir l'évaluation du dispositif, notamment en distinguant son impact sur, d'une part, la réalisation de logements pour des étudiants, des personnes âgées ou des personnes handicapées, et, d'autre part, la réalisation de résidences de tourisme. Le dispositif « Censi-Bouvard » couvre en effet l'ensemble de ce champ. Il a fait l'objet d'une évaluation globale; il faut désormais effectuer une évaluation sectorisée, par type de logement construit, afin de mesurer la pertinence du dispositif, qui, comme l'a souligné le rapporteur, est coûteux pour les finances publiques. Le Gouvernement émet donc un avis favorable sur cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 721.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 7 *bis*.

## Chapitre II

### METTRE EN PLACE UNE GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS

#### Article 8

- ① I. – Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.
- ② La garantie universelle des loyers s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et aux catégories de logements suivantes :
- ③ 1° Logements à usage exclusif d'habitation constituant la résidence principale du preneur, tels que définis à l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986;
- ④ 2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur, tels que définis aux articles 25-2-1 et 25-2-2 de la même loi.
- ⑤ En sont exclus les contrats de location des logements appartenant ou gérés par les organismes mentionnés aux troisième et quatrième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et faisant l'objet d'une convention passée en application des 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑥ Un décret précise le montant minimal d'impayés ouvrant droit à la garantie, le montant maximal de la garantie accordée pour un même logement en fonction de la localisation du logement et de sa catégorie, et la durée des versements. Le montant d'aide versée au titre de la garantie est réduit ou supprimé en cas de déclaration tardive par le bailleur des impayés de loyers ou si le bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses

droits. Le décret définit également les mesures d'accompagnement social en faveur des locataires dont les impayés de loyer sont couverts par la garantie.

7 II. – (*Non modifié*) Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'État, à une date fixée par décret et au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2014, une Agence de la garantie universelle des loyers.

8 Cette agence est chargée :

9 1° De préfigurer et de mettre en place la garantie prévue au I ;

10 2° D'administrer, directement ou par l'intermédiaire d'opérateurs, et de contrôler le régime de garantie issu de cette préfiguration.

11 III. – (*Non modifié*) L'agence est dirigée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'État, de deux représentants de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation et de deux personnalités qualifiées nommées en raison de leur compétence en matière de logement.

12 Le président du conseil d'administration est nommé par décret, pris sur le rapport du ministre chargé du logement.

13 Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la gestion de la garantie universelle des loyers.

14 IV. – (*Non modifié*) Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes :

15 1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

16 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

17 3° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

18 4° Le produit des dons et legs ;

19 5° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration ;

20 6° Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.

21 IV bis (*nouveau*). – Des organismes de toute nature sont agréés par l'Agence de la garantie universelle des loyers afin de vérifier le respect des conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers, de traiter les déclarations d'impayés présentées par les bailleurs, de s'assurer du versement en tiers payant au bailleur des allocations logement du locataire au premier impayé, de mettre en œuvre un plan de traitement social des impayés de loyers et d'accompagner le cas échéant les locataires dans la recherche d'un autre logement.

22 « Ces organismes sont soumis au respect d'un cahier des charges fixé par décret qui définit les services mis en œuvre pour le compte de l'Agence de la garantie universelle des loyers.

23 V. – Le début du g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

24 « g) Au financement du dispositif prévu à l'article 8 de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et au versement de compensations... (*le reste sans changement*). »

**M. le président.** La parole est à Mme Mireille Schurch, sur l'article.

**Mme Mireille Schurch.** Le présent article est symbolique de ce projet de loi. Il permet la création d'une garantie universelle des loyers, la GUL. Le terme est encourageant, voire prometteur, puisque les sénateurs de mon groupe réclament depuis longtemps la création d'une « sécurité sociale du logement ».

Cependant, derrière le concept, la réalité de son fonctionnement nous pose plusieurs questions. Tout d'abord, la GUL ne s'appliquerait qu'à l'horizon 2016, c'est-à-dire dans trois ans. Ce délai nous semble long. Madame la ministre, vous avez été capable d'agir par voie d'ordonnance lorsque vous estimiez qu'il y avait urgence. Or il y a aujourd'hui urgence à sécuriser les relations entre les locataires et les bailleurs et à prévenir les impayés afin d'éviter les expulsions, qui sont trop nombreuses dans notre pays.

Ensuite, lorsqu'on fait le point sur les bénéfices de la GUL pour les différentes parties, force est de constater que cette garantie est déséquilibrée. Elle est censée poursuivre deux objectifs : il s'agit d'une part de favoriser l'accès au logement des locataires en supprimant la nécessité de fournir aux propriétaires la caution d'un ou plusieurs proches, et d'autre part d'améliorer la protection des propriétaires face aux impayés et aux locataires indécents.

Concrètement, lorsque le locataire ne sera pas en mesure de payer son loyer, un organisme prendra le relais pour assurer le paiement du loyer au propriétaire. L'organisme, voire le Trésor public, pourra ensuite se retourner contre le locataire mauvais payeur. Quel sera donc le bénéfice pour les ménages fragiles, puisqu'ils financeront la GUL mais devront aussi s'acquitter de leurs impayés ? (*M. Philippe Dallier s'exclame.*) Nous ne sommes pas là dans une logique assurantielle.

Si la GUL est déséquilibrée, c'est aussi parce que son financement est réparti « de manière égale » entre les locataires et les bailleurs. Nous pensons que, *in fine*, le coût de la GUL risque de peser essentiellement sur les locataires, dans la mesure où, nous n'en doutons pas, cette garantie sera intégrée dans le prix du loyer. En pratique, il s'agit donc d'une caisse d'assurance pour les bailleurs face aux risques d'impayés, qui sera financée presque exclusivement par les locataires. Cela nous pose question.

Enfin, la GUL n'est que partielle, puisqu'elle ne s'applique qu'aux logements locatifs privés. Il y a là une difficulté majeure, car nombre d'expulsions s'opèrent aujourd'hui dans le parc social. Quelle garantie met-on en œuvre dans le parc public pour les locataires confrontés à des difficultés économiques ? Cette question n'est pas mineure. Elle est même fondamentale si nous avons une approche non pas résiduelle mais généraliste du logement social.

**M. le président.** La parole est à M. Roland Courteau, sur l'article.

**M. Roland Courteau.** Cela a été dit et redit : au même titre que la santé, le logement est un bien de première nécessité et une dépense incontournable dans la vie du foyer. J'en veux pour preuve le fait que sa part dans le budget des ménages est loin d'être négligeable.

Quoi qu'il en soit, la capacité à se loger doit être donnée à tous. Se loger, c'est sécuriser sa situation. Il y a déjà bien trop de difficultés à surmonter : les accidents de la vie, les séparations, les divorces ou encore les pertes d'emploi. Il nous appartient – nos collègues Jean-Jacques Mirassou et Yannick Vaugrenard l'ont justement souligné – de ne pas ajouter l'angoisse de se trouver sans domicile aux aléas de la vie.

Les problèmes sont connus : soit il n'y a pas assez de logements, soit les propriétaires sont frileux à l'idée de mettre leurs biens sur le marché. S'ils se décident finalement à les louer, ils demandent bien souvent des garanties extravagantes.

Avec l'article 8, qui prévoit la mise en place de la garantie universelle des loyers, vous proposez, madame la ministre, un dispositif équilibré susceptible de bénéficier à la fois aux locataires et aux propriétaires. La GUL poursuit trois objectifs : sécuriser le propriétaire et élargir le parc, favoriser l'accès au logement et prévenir les expulsions. Ces trois objectifs sont majeurs. La GUL sera une grande conquête sociale.

Je commencerai par évoquer la sécurisation du propriétaire. On estime à plus de trois millions le nombre de logements laissés vacants en France parce que leurs propriétaires ne souhaitent pas les mettre sur le marché de la location. Les causes sont nombreuses : peur de l'impayé, peur de la dégradation ou encore peur de se retrouver dans une situation compliquée avec le locataire.

Que faire face à une telle situation ? Fallait-il ne rien faire ? Ce n'est pas parce que les dispositifs antérieurs n'ont pas incité, comme on l'aurait souhaité, les propriétaires à louer leurs logements vacants...

**M. Michel Savin.** Ce n'est pas vrai !

**M. Roland Courteau.** ... que le politique ne doit plus avoir la volonté de trouver une solution à ce problème. Je reste persuadé que la GUL va redonner de la confiance aux propriétaires et les inciter à louer leurs logements vacants.

J'entends dire que certains locataires pourraient être tentés de ne pas payer, sachant que la garantie s'exercera, mais je rappelle que cette garantie s'appuie sur un dispositif de recouvrement des impayés par le Trésor public. Ce système devrait donc rassurer les propriétaires et inciter un nombre non négligeable d'entre eux à remettre leurs biens en location, ce qui diminuera le nombre de biens vacants. En somme, la GUL va mutualiser le risque et sécuriser véritablement le propriétaire sans pour autant déresponsabiliser les personnes.

**M. Philippe Dallier.** Ce n'est pas certain !

**M. Roland Courteau.** N'est-ce pas là une vraie bonne nouvelle, mes chers collègues ? *(Si ! sur plusieurs travées du groupe socialiste.)*

**Un sénateur du groupe UMP.** On verra !

**M. Roland Courteau.** Le deuxième objectif – favoriser l'accès au logement – est tout aussi majeur. Madame la ministre, je ne peux que vous féliciter d'avoir conçu un système qui vise à endiguer le problème de l'inégalité entre les candidats à la location. Ce problème existe bel et bien et touche tous les milieux, toutes les catégories sociales et tous les âges. La GUL permettra de rétablir une certaine égalité entre les candidats à la location. Aujourd'hui, des candidats dont le niveau de revenu est équivalent n'ont pas les mêmes chances d'obtenir un logement selon qu'ils disposent ou non d'une bonne garantie.

Je souhaite également que la GUL incite certains bailleurs à se fonder sur des critères plus sociaux pour choisir les locataires. Elle devrait donc faire reculer la sélection pour l'accès au logement et donc favoriser des personnes dont le profil est peu sécurisant aux yeux des bailleurs. Je pense notamment aux jeunes, aux étudiants, aux personnes en CDD. En somme, la GUL devrait contribuer à lutter contre les discriminations.

Enfin, je souhaitais insister sur la prévention et la gestion des victimes d'expulsions. Le fonds de garantie va jouer un rôle de prévention et de suivi pour les personnes en situation de fragilité qui se retrouvent, de manière temporaire ou durable, dans l'incapacité d'honorer leur loyer.

Je le répète, la plupart des gens qui ne paient pas leur loyer ne le font pas de gaieté de cœur. Les prendre en charge le plus en amont possible est sans doute pour eux le meilleur moyen de trouver une solution, car un locataire dont la situation n'est pas stabilisée entame une véritable descente aux enfers. Il est donc impératif, comme tend à le prévoir l'article 8, d'accompagner les locataires.

Sécuriser le propriétaire et élargir le parc de logements, favoriser l'accès au logement du plus grand nombre et prévenir les expulsions : tels sont les trois grands objectifs proposés, et je les soutiendrai avec la plus grande détermination ! *(Bravo ! et applaudissements sur les travées du groupe socialiste. – M. Michel Le Scouarnec applaudit également.)*

**M. le président.** La parole est à M. Alain Néri, sur l'article.

**M. Alain Néri.** Nous sommes face à un enjeu essentiel : le droit au logement pour tous. Aucune espèce animale ne songe à renoncer à avoir un nid, qui un gîte, qui un terrier. Pourquoi l'homme devrait-il se priver d'un logement ?

Il s'agit donc d'un droit fondamental, qui conditionne l'accès à la liberté. Beaucoup de jeunes qui ont déjà du mal à trouver un emploi, donc à avoir des ressources stables, ont toutes les peines à quitter le giron familial pour prendre leur envol dans la vie, car ils n'ont pas la garantie d'avoir un logement.

À mon sens, une de nos missions principales est d'agir pour que les jeunes accèdent à la liberté et deviennent des citoyens à part entière.

Madame la ministre, je voudrais vous citer un exemple vécu dans ma permanence parlementaire. Un jour, une jeune fille que je connaissais depuis longtemps s'est mise à pleurer devant moi, car elle devait se séparer de son fiancé. Je lui ai répondu que je n'étais pas sûr que cette rupture relevait de ma compétence, mais elle m'a affirmé le contraire, cette séparation ayant été causée par la perte de leur emploi et donc de leurs ressources. Ne pouvant plus payer leur loyer, les deux jeunes gens étaient donc obligés de retourner vivre chez leurs parents. Je pense que nous devons lutter pour que ce genre d'histoire ne puisse plus exister...

**Un sénateur du groupe UMP.** Ça ne changera pas !

**M. Alain Néri.** ... et pour que les jeunes trouvent leur place dans la société.

Pourquoi suis-je d'accord avec l'article 8 ? J'avais déposé voilà quelques années une proposition de loi sur les garanties universelles dans laquelle il était prévu que le propriétaire devait adhérer volontairement à ce dispositif. Ainsi, il pouvait louer son appartement en ayant l'assurance, d'une part, d'être payé et, d'autre part, de retrouver son logement en bon état.

J'avais pensé confier la gestion de cette garantie aux offices d'HLM, qui savent très bien faire cela. D'ailleurs, dans nos petites communes, lorsque nous avons un logement que nous

ne sommes pas sûrs de pouvoir louer dans de bonnes conditions, nous nous tournons vers ces organismes pour leur demander de le gérer à notre place en nous garantissant le loyer, même si nous sommes obligés de participer aux frais de gestion, ce qui est bien normal.

Je suis donc tout à fait d'accord avec votre proposition. Les autres systèmes essayés dans le passé n'ayant pas vraiment marché, tentons l'expérience, madame la ministre!

Enfin, je me tourne vers nos amis de l'opposition qui nous accusent de ne pas construire assez de logements. Ils ont sûrement raison, bien qu'ils n'en aient pas construit davantage quand ils étaient aux responsabilités. *(Si! sur les travées de l'UMP.)*

**M. Jean-Claude Lenoir.** Si, et j'en ai fait la démonstration!

**M. Jean-François Husson.** On ne peut pas laisser passer de pareils mensonges sans réagir!

**M. Alain Néri.** Monsieur Lenoir, quand vous prévoyez des crédits dans le budget 2013, les logements prévus ne sont disponibles qu'en 2015 ou en 2016. Or, en permettant de remettre sur le marché de la location de logements actuellement vacants, nous pourrions répondre très rapidement, c'est-à-dire dans un délai de trois, quatre, voire six mois au maximum, à la demande de logements de nos concitoyens,...

**M. Philippe Dallier.** Mais vous rêvez!

**M. Alain Néri.** ... ce qui est tout de même intéressant.

**M. Philippe Dallier.** Quel est le rapport avec la GUL?

**M. Alain Néri.** Vous nous dites que les propriétaires ne vont pas s'engager dans le processus à cause de la cotisation.

Écoutez, je ne sais pas comment se comportent les propriétaires ailleurs, mais en Auvergne, ils savent qu'un sou, c'est un sou – n'est-ce pas, monsieur Jarlier? – et ils préféreront percevoir un loyer, même inférieur à ce qu'ils espéraient, plutôt que de ne rien toucher. Je ne connais personne qui refusera 350 euros avec garantie au motif qu'il aurait pu recevoir 500 euros sans garantie.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Donc, ils vont augmenter le loyer à 500 euros!

**M. Alain Néri.** Je tiens aussi à répondre par avance à ceux qui affirmeront que certains seront enclins à ne plus payer leur loyer puisqu'ils seront assurés qu'on le fera à leur place.

À ceux-là, je dirai qu'il y a beaucoup de dignité chez nos concitoyens. Vous trouverez peut-être un ou deux mauvais exemples, mais la plupart des gens veulent payer leur loyer.

**M. Roland Courteau.** Oui!

**M. Alain Néri.** Quand ils sont dans l'incapacité de le faire, ils le vivent comme un véritable drame psychologique et humain.

Soyez rassurés: ce n'est pas parce qu'il y aura cette garantie que les locataires vont s'empresser d'arrêter de payer.

**M. Michel Savin.** On verra!

**M. Alain Néri.** Ce n'est pas parce que les gens ont la sécurité sociale...

**M. Hervé Marseille.** Ça n'a rien à voir!

**M. Alain Néri.** ... qu'ils se précipitent pour être malades!

**M. Alain Fouché.** Quel est le rapport?

**M. Alain Néri.** Tout le monde préfère évidemment être en bonne santé!

**Mme Élisabeth Lamure.** Quel charabia!

**M. Alain Néri.** Madame la ministre, je soutiendrai avec force cet article 8,...

**M. Alain Fouché.** On a compris!

**M. Alain Néri.** ... en vous adressant tous mes vœux pour que le dispositif fonctionne. Si parfois tel n'est pas le cas, nous pourrions revoir son fonctionnement par voie d'amendement à l'occasion de la discussion d'un prochain budget.

**M. Michel Savin.** Déjà! *(Rires sur les travées de l'UMP.)*

**M. Philippe Dallier.** Vous êtes vraiment convaincu! *(Même mouvement.)*

**M. Alain Néri.** En attendant, faisons en sorte de restaurer la dignité de ceux qui sont actuellement exclus du droit au logement. En effet, le droit au logement, c'est le droit d'exercer pleinement la citoyenneté. *(Bravo! et applaudissements sur plusieurs travées du groupe socialiste.)*

**M. le président.** La parole est à M. Jean-François Husson, sur l'article.

**M. Jean-François Husson.** Tout à l'heure, une de nos collègues s'était émue d'un *tweet* envoyé de manière anticipée à propos de l'adoption de l'article 1<sup>er</sup>. Madame la ministre, vous avez eu la courtoisie de reconnaître qu'il s'agissait d'une maladresse.

Pour ma part, j'ai devant moi une tablette numérique sur l'écran de laquelle je peux lire l'édition du journal *Les Échos* à paraître demain. Je suppose que vous y avez accès également.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Aïe, Aïe, Aïe!

**M. Jean-François Husson.** Ce journal titre: « Loyers: nouveau coup dur pour la loi Duflo ». »

**M. Jean-Claude Lenoir.** Aïe!

**M. Jean-François Husson.** Pour faire simple, puisque nous sommes en ouverture de la discussion sur l'article consacré à la GUL, je voudrais d'abord, avec votre autorisation, dire quelques mots sur les observations faites par un organisme que je qualifierais d'indépendant, quels que soient les gouvernements, puisqu'il rassemble des économistes: je veux parler du Conseil d'analyse économique, le CAE, qui est rattaché à Matignon.

Que je sache, ces économistes sont censés travailler en toute indépendance, hier comme aujourd'hui et comme demain. *(Mme Marie-Noëlle Lienemann s'exclame.)* Or ils stigmatisent et fustigent deux grandes mesures promues par votre projet de loi qui ne leur semblent pas aller dans le bon sens.

La première mesure, qui a été évoquée longuement tout à l'heure, est l'encadrement des loyers. Ils y voient les risques de réduire la qualité du parc immobilier, d'entraver la mobilité des locataires et, peut-être, de contraindre l'État à donner des carottes fiscales aux propriétaires pour compenser une rentabilité qui pourrait être amoindrie.

J'ai entendu encore tout à l'heure parler de droit à l'expérimentation. Sur le modèle du Québec, c'est une piste qui est en tout cas proposée par le CAE et il n'est pas interdit de penser que, en l'absence de procédure accélérée, nous pourrions utiliser la navette pour revoir ce dispositif.

La seconde mesure critiquée est la garantie universelle des loyers, qui, faut-il le rappeler, nonobstant l'emphase dont ont pu faire preuve certains de nos collègues, inquiète les parlementaires, députés comme sénateurs, tant son coût et son fonctionnement sont à ce jour mal cernés. En effet, l'assurance pour les loyers impayés sera financée, certes, à parité par les propriétaires et les locataires, mais pas seulement.

Je le répète, nous craignons une recrudescence des impayés. J'aurai l'occasion, lors de la défense d'amendements à venir, d'exprimer de nouveau ces craintes, mais je voulais au préalable, madame la ministre, ayant beaucoup de respect pour votre engagement et votre maîtrise du sujet, que vous entendiez aussi ce qu'une partie de cet hémicycle, mais aussi de l'Assemblée nationale, exprime posément et sereinement.

En effet, il y a non seulement de l'argent public, mais également des financements privés qui sont en jeu. Sont également concernés les collectivités locales et les organismes qui leur sont rattachés, dans tous les territoires, mais peut-être plus dans le milieu urbain, qui est parfois montré du doigt. Vous appelez de vos vœux le « vivre ensemble ». Pour ma part, je ne sais pas s'il vaut mieux « faire France » ou « vivre ensemble », mais je suis certain qu'il faut apporter davantage de sérénité, de bonheur et de justice à nos concitoyens. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP et sur de nombreuses travées de l'UDI-UC.*)

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, sur l'article.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Pour faire gagner du temps à notre assemblée, j'interviendrai sur l'article, pour une durée de cinq minutes, et, dans ce laps de temps, j'en profiterai pour défendre l'amendement n° 321 rectifié.

**M. Marc Daunis.** Si le président l'accepte !

**M. Jean-Claude Lenoir.** L'amendement n° 321 rectifié vise à supprimer l'article 8. Nous avons déjà eu l'occasion, au cours de ce débat, de dire tout le mal que nous pensions de cette fameuse garantie universelle des loyers.

J'ai reçu le secours, que je n'attendais pas, du CAE, dont je rappelle qu'il n'est pas extérieur au Gouvernement, puisqu'il est un service rattaché au Premier ministre.

**M. Michel Savin.** Oui !

**M. Jean-Claude Lenoir.** Or il porte un jugement assez étonnant sur ce dispositif.

Je me permets par ailleurs d'ajouter que cet organisme a préconisé, pour augmenter les recettes de l'État, de taxer les propriétaires d'un logement au motif qu'ils ne paient pas de loyer. Ce serait donc une taxe sur un revenu fictif !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** C'est vous dire leur sérieux !

**M. Jean-Claude Lenoir.** Bref, j'espère que le CAE ne produira pas trop d'analyses de ce type,...

**M. Jean-Jacques Mirassou.** Oh !

**M. Jean-Claude Lenoir.** ... car nous risquerions alors d'être un peu plus écrasés par l'impôt.

Quelles sont les critiques que nous faisons sur l'article 8 ?

Tout d'abord, vous sous-estimez les ressources qui vont être nécessaires en les évaluant à 700 millions d'euros. Tous les spécialistes du secteur immobilier disent que le dispositif va coûter 1,5 milliard d'euros, c'est-à-dire le double. (*M. Claude Dilain, rapporteur, fait un signe de dénégation.*)

**M. Claude Bérît-Débat, rapporteur.** Ce n'est pas vrai !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Ce sont les assureurs qui disent cela !

**M. Jean-Claude Lenoir.** Ensuite, ce système nous paraît socialement injuste, car, pour 2,5 % d'impayés, vous allez taxer l'ensemble des propriétaires et locataires à hauteur de 1,5 % des loyers. C'est un impôt !

**M. Alain Néri.** Cela s'appelle la solidarité !

**M. Jean-Claude Lenoir.** Au moment où le Président de la République lui-même appelle à une pause fiscale, vous créez un impôt qui, certes, porte un autre nom, mais qui sera bel et bien supporté par un très grand nombre de Français.

**M. Jean-François Husson.** Eh oui !

**M. Jean-Claude Lenoir.** C'est profondément injuste !

Enfin, il y a une troisième critique, que j'ai esquissée trop brièvement à la tribune hier, portant sur l'organisme qui va être chargé de gérer ce système créé à l'article 8.

Vous minimisez le poids de cet organisme, qualifié de « léger ». Chers collègues, j'appelle votre attention sur le fait qu'il devra tout de même gérer environ 5,5 millions de locataires et 6 millions d'investisseurs. Pour ce faire, il aura besoin de moyens, de personnel, notamment.

Pour connaître les ressources dont il disposera, j'ai lu le texte du Gouvernement qui n'a pas été modifié sur ce point par l'Assemblée nationale. Il est abondé par des subventions de l'État – on voudrait bien savoir d'où elles viennent – et par les recettes de la taxe. Le projet de loi prévoit même la possibilité de verser des dons et des legs à cet organisme (*M. Michel Savin s'exclame.*) pour l'aider à financer ces actions !

La vérité, c'est que des centaines, des milliers de personnes vont être recrutées pour gérer cet organisme que, hier, un peu à court d'imagination, j'ai appelé le « bidule ». Conscient que cela a pu choquer quelques oreilles, je vais lui trouver un autre nom de baptême qui n'a pas pu être porté sur le front du nouveau-né, car ce dernier a disparu, c'était l'organisme créé par la fameuse loi Brottes sur la tarification progressive de l'électricité.

Ce nom, je vais l'emprunter à Edmond Rostand, qui, dans *Cyrano de Bergerac*, dit :

« L'animal seul, Monsieur, qu'Aristophane

« Appelle hippocampéléphantocamélos

« Dut avoir sous le front tant de chair sur tant d'os ! »

**M. Alain Néri.** Et à la fin de l'envoi, tu touches ! (*Sourires.*)

**M. Jean-Claude Lenoir.** Eh bien, voilà ! Cet organisme s'appelle hippocampéléphantocamélos ! Il va être budgétivore, il va créer des emplois, il va devoir s'étaler sur l'ensemble du territoire parce qu'il faut – la loi le dit – des personnes qui soient au plus près des locataires, qui aillent gérer ce système, qui soient des médiateurs, des interlocuteurs, et même, la loi le prévoit, des personnes qui facilitent la recherche d'emplois.

Aussi, lorsque vous dites, dans le projet de loi, que c'est une structure légère, non, madame ! L'hippocampéléphantocamélos est prêt à sortir des limbes !

Je vous en prie, mes chers collègues, votez l'amendement n° 321 rectifié, qui vise à supprimer l'article 8 ! (*Applaudissements et rires sur les travées de l'UMP.*)

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Jacques Mirassou, sur l'article.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** J'observe avec beaucoup d'attention le comportement de nos collègues de l'opposition. Et j'avoue que, depuis deux jours, indépendamment ou de manière complètement déconnectée des critiques qu'ils sont amenés à formuler, ils n'ont pas fait une seule proposition, à partir d'un constat ou d'un diagnostic partagé sur toutes les travées de l'hémicycle !

Je fais là directement allusion à ce qui a été décrit tout à l'heure par Roland Courteau et, juste après, par Alain Néri.

Comment, à l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle, la quatrième puissance mondiale pourrait-elle, à partir d'un constat partagé, ne pas prendre un risque, une seule année peut-être sur le plan budgétaire, pour essayer de remédier à une situation que tout le monde stigmatise mais que, malheureusement, seuls la ministre et le côté gauche de l'hémicycle s'emploient à corriger en formulant des propositions précises ?

**M. Roland Courteau.** Très bien !

**M. Jean-Claude Lenoir.** Vous ne perdez rien pour attendre !

**M. Jean-Jacques Mirassou.** Peut-être sont-elles amendables, peut-être sont-elles critiquables, mais pourquoi avoir mis autant d'acharnement et presque de mauvaise foi à essayer de disqualifier l'encadrement des loyers dont on sait que c'est un besoin patent ? Pourquoi maintenant mettre autant d'obstination pour disqualifier un autre dispositif ?

Nous sommes assez nombreux dans cet hémicycle pour dire qu'aussi doctes que soient ceux qui émettent des avis prospectifs, il restera toujours qu'entre nous et la population, il y a des liens directs qui nous permettent de revendiquer, de défendre ce que l'on appelle l'intérêt général. Et l'intérêt général, par rapport à ce qui a été évoqué hier, consiste tout simplement à sortir d'une situation qui, encore une fois, est inacceptable dans un pays comme le nôtre au XXI<sup>e</sup> siècle !

Vous pouvez faire tout ce que vous voudrez comme démonstration, monsieur Lenoir, soit pour tourner en dérision les propositions, soit pour les disqualifier, pour autant, vous n'aurez pas fait avancer le problème d'un millimètre en cinq ou six heures de prise de parole !

Cet article 8 engage, en effet, un dispositif novateur, sans doute un peu risqué. Puisque vous dites que l'on va, en quelque sorte, mutualiser le coût en associant des gens qui se comportent d'une manière vertueuse par rapport à leur propre loyer, je serais tenté de dire que, dans la suite de votre logique, vous allez être conduits à demander que ceux qui ont des pathologies provoquées par l'alcool ou par autre chose...

**M. Jean-Claude Lenoir.** Non ! Pas ça !

**M. Philippe Dallier.** C'est grotesque !

**M. Jean-Jacques Mirassou.** ... soient disqualifiés et cessent d'être assurés par la sécurité sociale ! (*Protestations sur les travées de l'UMP.*)

Écoutez, très franchement, donnez le début du commencement d'une chance à ce dispositif de voir le jour et d'être expérimenté ! Et puis, on prendra rendez-vous ultérieurement pour voir les effets.

**Mme Élisabeth Lamure.** Quand !

**M. Jean-Jacques Mirassou.** Pour ce qui nous concerne, conscients de l'ampleur du problème et du risque auxquels nous sommes confrontés, eh bien, c'est avec détermination que nous soutiendrons la ministre dans sa démarche parce que cela vaut vraiment la peine d'essayer de faire quelque chose ! (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et sur plusieurs travées du groupe CRC et du groupe écologiste.*)

**M. Marc Daunis.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, sur l'article.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Monsieur Lenoir, mes chers collègues, je vous incite à lire en détail la proposition de nos grands professeurs Tournesol que sont les deux chercheurs qui ont publié cette étude au Conseil d'analyse économique. (*M. Philippe Dallier s'exclame.*)

Service auprès du Premier ministre, ou non, permettez-moi de rigoler devant leurs propositions !

**M. Jean-François Husson.** Ah !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Comme je rigole, d'ailleurs, devant une proposition qui, si elle devait être mise en œuvre, ne me ferait pas rire ! Car il s'agirait, une fois devenu propriétaire, souvent au prix de gros efforts, de payer l'équivalent d'un loyer parce qu'on a eu la chance d'accéder à la propriété ! Tous ces gens-là vivent hors du réel, au milieu de leurs chiffres et de leur technocratie !

**M. Jean-Claude Lenoir.** Qui les a nommés ?

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Peu importe qui les a nommés !

**M. Philippe Dallier.** Non !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Ils sont là depuis si longtemps ! M. Wasmer est bien connu. Ce sont toujours les mêmes experts, je les connais ! Et si vous étiez spécialiste de la question, vous sauriez qu'on retrouve toujours les mêmes, qui font partout les mêmes études ! Ils les ont faites pour le compte de la Fondation Montaigne ou de la Fondation Concorde. Ils les font pour tout le monde, et ils arrivent toujours aux mêmes conclusions. (*M. Jean-François Husson s'exclame.*)

L'usine à gaz qu'ils ont concoctée bat tous les records ! C'est déjà gros de faire une Agence nationale, il faudrait créer des régies locales cogérées par les propriétaires et les locataires, dont le ressort sera par territoire et par quartier, excusez du peu. Ces régies locales paritaires seraient dotées de compétences judiciaires, à l'instar des prud'hommes. Vous voyez le genre !

Qui sera représentatif des propriétaires sur un territoire, dans un quartier ? Qui sera représentatif des locataires dans le quartier ? Comment va-t-on définir la représentation de cet organisme paritaire ? Je vous souhaite bien du plaisir !

Quelles seront les compétences de l'organisme paritaire ? Outre qu'il gérerait les contentieux, il se substituerait à la régulation des loyers puisqu'il lui reviendrait de définir le loyer « ordinaire » dans le territoire, semblable au loyer médian, mais défini paritaires par des gens dont on ne sait comment ils vont être nommés !

De plus, on leur confie le soin d'établir la loi ! Nous sommes dans une République. C'est à l'État, à la puissance publique qu'il revient de définir la loi.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Tout à fait !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Et on ne fait pas des lois par paritarisme, « à la tête du client », par quartier !

Par ailleurs, comme tous ces gens ont quand même compris qu'il faudra bien payer un jour, ils proposent que les locataires et les propriétaires paient 1 %. Ils ont déjà fixé le taux !

Dans ce système, la GUL, qui subsiste, devra prendre en charge la moitié des impayés qui se retourneront vers l'État. En effet, d'après leurs calculs, nos professeurs Tournesol ont l'air de déjà bien savoir combien coûtent les impayés ! Il paraît qu'à 50 % de restauration, l'État n'aura rien à déboursier et qu'on arrivera à régler les problèmes.

Voilà l'idée de génie de ces professeurs Tournesol par rapport à la GUL!

Tout cela ne marcherait, est-il précisé à la fin de l'article, que si l'on donnait beaucoup plus de souplesse aux bailleurs en accroissant la flexibilité des baux qui, aujourd'hui, seraient surprotecteurs de nos concitoyens.

Excusez du peu, cela s'appelle du libéralisme débridé, aveugle, à l'anglo-saxonne! Ce n'est absolument pas conforme à la tradition française de l'exercice du droit! (*Applaudissements sur plusieurs travées du groupe socialiste. – Mme Mireille Schurch, M. Michel Le Scouarnec, Mme Corinne Bouchoux et M. Joël Labbé applaudissent également.*)

Si certains veulent instaurer cela dans notre pays, pour notre part, nous nous y opposerons!

En revanche, nous sommes convaincus, nous l'avons dit, qu'à l'étape actuelle de la réflexion les principes fixés par Mme la ministre sont intéressants, mais qu'il reste des choses à préciser.

D'ailleurs, nos doctes chercheurs le reconnaissent, nul n'est mieux placé que le Trésor public pour recouvrer des impayés. Je vous rappelle que tel est le sens de l'amendement déposé par notre collègue Dilain, qui constitue l'une des avancées faites en commission pour se protéger d'une flambée des impayés, faute d'être capables de les recouvrer! Sur ce point-là, nous avons la capacité à travailler sur des formulations.

Mes collègues s'exprimeront.

**Un sénateur du groupe UMP.** Nous aussi!

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Le président de la commission et moi-même pensons qu'il serait utile que le Sénat reste mobilisé au-delà du vote de la loi pour suivre les modalités de mise en œuvre du mécanisme.

Nos collègues du groupe UDI-UC feront des propositions, qui ne peuvent pas être balayées d'un revers de main...

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** Merci!

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** ... même si le procédé, tel qu'il est proposé, me paraît trop assurantiel et pas suffisamment mutualisé. Nous aurons l'occasion d'en débattre.

En tout cas, des ouvertures sont possibles sur le *modus operandi* dans l'esprit du cadre fixé par Mme la ministre, que nous pouvons amender. Mais, franchement, monsieur Lenoir, ne prenez pas l'exemple de cette triste proposition, qui, à vrai dire, relève plus de la provocation! (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste. – Mme Mireille Schurch et M. Michel Le Scouarnec applaudissent également.*)

**M. Jean-François Husson.** On sent que nos propos ont fait mouche!

**M. le président.** La parole est à M. Joël Guerriau, sur l'article.

**M. Joël Guerriau.** J'entends des objectifs louables et que je partage totalement: sécuriser les propriétaires, mais aussi et surtout limiter les risques d'expulsion. Ce sont là des objectifs que nous ne pouvons bien sûr que soutenir.

La question qui se pose maintenant est de savoir si la réponse que nous trouvons à travers la garantie universelle des loyers est la bonne. Autrement dit, avons-nous bien adapté la solution à l'objectif que nous cherchons à atteindre?

Si on considère que 98 % des locations ne posent pas de difficultés, on peut s'interroger et se demander si, pour les 2 % qui restent, il faut mettre en place un système qui risque d'être extrêmement coûteux. Cela mérite évidemment réflexion.

Le projet de loi inquiète beaucoup les professionnels, ce qui doit également être pris en compte.

C'est la raison pour laquelle, pour ce qui nous concerne, nous porterons des amendements pour faire en sorte que le projet puisse évoluer dans un cadre qui respecte les intérêts des uns et des autres et pour trouver un chemin permettant de limiter les risques, s'agissant, en particulier, des coûts que va engendrer ce projet de loi. (*Applaudissements sur les travées de l'UDI-UC.*)

**M. Jean-François Husson.** Très bien!

**M. le président.** La parole est à M. Philippe Dallier, sur l'article.

**M. Philippe Dallier.** Je n'imaginai pas qu'à l'occasion de l'examen de cet article 8 nous ferions le procès du Conseil d'analyse économique! (*M. Jean-François Husson sourit.*)

Voilà quelques semaines, *Le Journal du dimanche* publiait un bel article, puisque j'avais soulevé le lièvre de la fameuse proposition qui consiste à taxer les propriétaires ayant fini de rembourser leurs emprunts pour acquérir un bien immobilier, au motif qu'ils devraient acquitter un « droit d'usage ».

**M. Jean-François Husson.** Une proposition socialiste!

**M. Philippe Dallier.** Oui, c'est vrai, j'ai soulevé ce lièvre! Madame Lienemann, vous qualifiez d'« ultralibéraux » les membres du Conseil d'analyse économique. Je vous signale que cette proposition de taxe de droit d'usage, elle vient de Terra Nova,...

**M. Jean-Claude Lenoir.** Ah!

**M. Philippe Dallier.** ... qui, à ma connaissance, n'est pas un *think tank* ultralibéral, mais plutôt l'un de ceux qui alimentent en idées le parti socialiste!

**M. Marc Daunis.** Cela peut lui arriver!

**M. Philippe Dallier.** Il faut donc être très prudent avec tout cela. S'ils ont des idées que vous pouvez parfois juger trop libérales, ils ont quelquefois d'autres idées qui sont puisées à bonne source pour vous et que nous trouvons tout à fait contestables!

Cela étant dit, j'espère que des têtes ne tomberont pas après cette séance, mais j'en doute en entendant certains! (*M. Michel Savin s'esclaffe.*)

Notre collègue Mirassou nous a accusés de ne pas faire de propositions. Et on nous reproche, ce qui est tout de même un comble, ici, au Sénat, à la Haute Assemblée, de critiquer les textes qui nous sont soumis. Enfin, quand même, nous sommes là pour ça! Vous nous dites que nous ne proposons rien? Suivez les débats, écoutez-nous et vous verrez que, en remplacement de la GUL, le groupe UMP vous présentera un amendement qui tend à transformer la GRL. Donc, monsieur Mirassou, s'il vous plaît, pas d'attaque de ce genre!

Nous avons entendu des propos assez étonnants et quelque peu consternants. Il n'y a pas dans cet hémicycle, d'un côté, ceux qui seraient proches du peuple et des gens qui souffrent...

**M. Roland Courteau.** Tout de même!

**M. Philippe Dallier.** ... et, de l'autre côté, ceux qui n'auraient aucune considération pour nos concitoyens qui ont des difficultés à payer leur loyer.

**M. Marc Daunis.** Quoique...

**M. Philippe Dallier.** De grâce, ne tombez pas aussi bas ! Quant aux comparaisons que vous avez pu faire avec la maladie, elles sont vraiment plus qu'à la limite, c'est plus que désobligeant pour nous et, franchement, même si vous ne prononcez pas les mots, j'espère que vous regrettez d'avoir tenu ces propos, car ce n'est pas digne de ce débat,...

**M. Jean-Claude Lenoir.** Très bien !

**M. Philippe Dallier.** ... qui, jusqu'à présent, avait été d'une très bonne tenue.

**M. Alain Néri.** On ne regrette rien !

**M. Philippe Dallier.** Si vous ne les regrettez pas, c'est pire pour vous et c'est vraiment dommage ! (*Très bien ! et applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

**M. le président.** L'amendement n° 321 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Je demande la parole pour défendre cet amendement, monsieur le président.

**M. le président.** J'avais pourtant cru comprendre que vous l'aviez déjà défendu.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Je l'ai effectivement défendu, monsieur le président, mais je me ravise. Car je veux défendre le Gouvernement. Il faut quand même qu'il y en ait au moins un dans cet hémicycle pour le faire ! (*Sourires sur les travées de l'UMP.*)

**M. le président.** Vous avez donc la parole, mon cher collègue.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Mme Lienemann a traité de professeurs Tournesol les membres du Conseil d'analyse économique. Or savez-vous qui le préside, mes chers collègues ? Le Premier ministre, Jean-Marc Ayrault (*Rires sur les travées de l'UMP. – M. Daniel Dubois rit également.*), ainsi que Mme Agnès Benassy-Quéré, nommée présidente déléguée le 1<sup>er</sup> octobre 2012 – notre collègue s'est trompée sur ce dernier point – par le même Jean-Marc Ayrault.

Je vous demande, ma chère collègue, de ne pas traiter le Premier ministre de professeur Tournesol ! (*Sourires sur les mêmes travées.*)

Et ne croyez pas qu'il soit un président factice : j'ai vu sur Internet qu'il présidait la dernière réunion du CAE. (*Eh oui ! sur les travées de l'UMP. – Exclamations sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. Jean-François Husson.** Vous ne pouvez pas le contester, c'est la réalité !

**M. Marc Daunis.** Le CAE est présidé par le Premier ministre ou par un président délégué !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Cela n'a pas encore été validé...

**M. Jean-Claude Lenoir.** J'insiste, Jean-Marc Ayrault est président du Conseil d'analyse économique et il est traité de professeur Tournesol par Mme Lienemann : c'est scandaleux !

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Je vous propose d'en revenir au texte et de débattre avec sérénité et sérieux, comme cela nous a été conseillé sur toutes les travées.

Je serai bref, car il a beaucoup été question de la GUL depuis le début de nos travaux, que ce soit lors de la discussion générale ou à l'occasion des interventions fortes et brillantes – pour certaines ! – que nous venons d'entendre.

Je répondrai aux auteurs de cet amendement de suppression que la notion de garantie de loyer n'est pas nouvelle ; on y réfléchit même depuis de nombreuses années, à l'instar de Lionel Jospin, Marie-Noëlle Lienemann, MM. Borloo et Apparü.

Il s'agit donc d'une notion très importante, ancienne et bien sûr transpartisane.

D'aucuns disent : Tout cela pour 2,5 % d'impayés ! Mais alors, mes chers collègues, pourquoi avoir fait la GRL ?

La GUL est importante pour l'ensemble de la société française, car ce n'est pas seulement une garantie, c'est aussi un moyen d'améliorer l'accès au logement.

Nous pouvons avoir sur ce sujet un débat serein, sauf si l'on vote votre amendement de suppression, monsieur Lenoir. Je vous signale d'ailleurs que trente amendements portant sur le même sujet ont été déposés, en plus du vôtre ; cela signifie bien que le Sénat a envie d'en parler, et nous venons d'en avoir la preuve.

Si votre amendement était adopté, nous serions les seuls à ne pas débattre de la garantie universelle des loyers. Ce serait un comble ! M. Husson, lui-même, nous a dit être dans les *starting blocks* pour défendre sa position ; c'est aussi le cas des centristes et des socialistes.

Rien ne serait donc pire que de voter cet amendement. Nous devons mener ce débat, dont j'espère qu'il sera digne, serein et efficace. Comme je l'ai entendu dire, il est toujours possible de discuter, même en cas de désaccord ; cela me va très bien.

De grâce, ne votons pas cet amendement ! Ce serait très grave pour le Sénat.

L'avis est donc défavorable. (*Très bien ! et applaudissements sur les travées du groupe socialiste. – Mme Mireille Schurch applaudit également.*)

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, je suis contente que le Conseil d'analyse économique ait décidé de publier son avis aujourd'hui.

**M. Jean-François Husson.** Ce n'est pas sûr !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Sur la garantie universelle des loyers, il nous manquait ! (*Sourires.*)

Ce sujet a fait l'objet de tant de débats et de critiques... Je lisais ainsi dans *Libération*, voilà deux jours, un article sur les calculs fantasmagoriques établis pour essayer d'en attaquer le principe.

Je préfère que nous disposions de tous les arguments en présence pour mener ce débat calmement.

La garantie universelle des loyers n'est ni une lubie ni une invention. C'était d'ailleurs la réponse de mon prédécesseur, Benoist Apparü, dont la sensibilité est la même que la vôtre, mesdames, messieurs les sénateurs de l'opposition, à la HALDE, qui l'interrogeait sur les limites possibles du dispositif de GRL voté par la précédente majorité.

Si la GRL ne fonctionne pas, disait-il, alors il faudra franchir une étape supplémentaire et s'orienter vers une garantie universelle, car c'est le seul moyen de mettre fin aux discriminations dans l'accès au logement. Vous l'avez dit aussi dans nombre d'interventions.

Avec la GUL, nous touchons tout d'abord une question de principe. Je vous remercie à cet égard, monsieur Néri, d'avoir si bien démontré que le logement était un bien de première nécessité.

Ce travail que nous menons s'inscrit dans la longue histoire des lois en faveur du logement, qui a commencé en 1982 avec la loi Quilliot.

Nous considérons, et nous l'avons dit à propos de l'encadrement des loyers, que le logement n'est pas un sujet comme un autre. C'est le lieu premier et prioritaire de l'épanouissement individuel : sans logement, pas d'emploi, pas de vie, pas de famille ni d'enfants.

Le logement est un sujet fondamental ; c'est le premier élément.

Le second élément est à la fois plus dépassionné et plus technique. Il s'agit, comme l'a dit M. Courteau, d'aborder trois sujets : l'accès au logement, la prévention des expulsions, la sécurisation des propriétaires.

Croire que la GUL se substitue à la GLI, qui est une assurance privée, ou à la GRL, est une erreur.

Je reçois tous les jours – je suis certaine que c'est aussi votre cas, mesdames, messieurs les sénateurs – des témoignages de candidats locataires au sujet de la GLI : après acceptation de leur dossier par le bailleur, on leur fait savoir par courrier que l'assureur ne veut pas le prendre en charge.

**M. Roland Courteau.** Bien sûr !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** En effet, la GLI, qui est un dispositif très coûteux pour les propriétaires, met des demandes et des exigences supérieures à celles des bailleurs pour accorder sa garantie. Ce n'est donc pas une assurance, mais une surgarantie.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Absolument !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Quant à la GRL, de l'avis même de ses promoteurs, elle ne fonctionne pas. Elle a en effet atteint ses limites, tant il est difficile de trouver des assurances qui acceptent de couvrir ce dispositif, garanti par l'État, et donc très coûteux. Alors qu'elle devait permettre de protéger les personnes les plus vulnérables, elle n'a pas permis de favoriser l'accès au logement. (*M. Jean-François Husson s'exclame.*)

Je le dis avec simplicité, je comprends pourquoi mes prédécesseurs, Jean-Louis Borloo et Benoist Apparu, ont mis en place la GRL. Il leur fallait répondre à ces trois questions essentielles et faciliter, notamment, l'accès au logement des plus jeunes, qui rencontrent aujourd'hui les pires difficultés pour se loger.

Lors des débats à l'Assemblée nationale, des députés m'ont expliqué que leurs propres enfants en étaient réduits à faire des « faux », parce qu'ils sont titulaires d'un contrat à durée déterminée, comme 85 % des jeunes qui accèdent au logement aujourd'hui !

**M. Roland Courteau.** Eh oui !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Il faut aussi évoquer la question des expulsions, qui touchent les élus locaux de manière très douloureuse.

Que doit faire l'élu local lorsqu'il est informé que les policiers vont intervenir pour expulser, pour motif d'impayés importants – certains portent jusqu'à dix-huit mois de loyer ! –, une famille qui va se retrouver à la rue, ou une femme qui, parce que son conjoint est parti, élève seule ses deux enfants et ne peut plus payer son loyer ?

Quant aux propriétaires, le journal *De particulier à particulier* a publié en 2012 une enquête indiquant que leur priorité, avant mêmes les préoccupations fiscales et de rentabilité financière, était la sécurité de leurs biens.

Ces trois sujets vont de pair.

Il ne s'agit pas de créer une assurance publique – à cet égard, je répondrai à vos arguments point par point –, mais de répondre à ces trois questions qui se sont posées à tous mes prédécesseurs, et en particulier à Marie-Noëlle Lienemann. Tous, quelle que soit leur couleur politique, ont touché du doigt cette solution. Compte tenu du temps long qui pèse sur nos décisions, de la responsabilité du ministre du logement et de l'extrême sensibilité de ce sujet, nous devons donc être modestes.

Certains opposants à la GUL m'ont rétorqué que si l'on mettait en place ce dispositif, on ne pourrait plus le supprimer. Je suis certaine, pour ma part, qu'on se demandera dans dix ans comment on faisait avant qu'il existe.

**MM. Jean-Jacques Mirassou et Roland Courteau.** Exactement !

**M. Jean-François Husson.** On verra !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Les étapes du progrès social, celles qui favorisent la solidarité, qui permettent de résoudre les difficultés, d'établir l'égalité entre les citoyens et de diminuer les discriminations, sont souvent difficiles à franchir. Mais une fois qu'elles ont été franchies, on se demande comment on vivait auparavant.

**M. Jean-Claude Frécon.** Bien dit !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Évidemment, on ne peut pas tout comparer. Ce n'est pas la sécurité sociale : la vie et la santé ne sont pas en cause.

**M. Jean-Claude Lenoir.** N'est-ce pas, monsieur Mirassou ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Mais c'est le même principe, monsieur Lenoir ! Il s'agit d'assurer l'égalité des droits et la solidarité, et de faire face ensemble à une situation difficile qui touche le cœur de la vie de nos concitoyens.

Je l'ai dit, je suis heureuse de la publication de cet avis du Conseil d'analyse économique. Or les mêmes qui s'en félicitent – c'est votre cas, monsieur Dallier, et je vous remercie pour votre honnêteté – se mettent à hurler lorsque cet organisme propose de taxer...

**M. Philippe Dallier.** Je vous ai posé la question !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Certes, et je vous donnerai toujours la même réponse : Le Gouvernement n'a pas l'intention de taxer un revenu fictif lié au remboursement de leur prêt par les propriétaires, qui n'ont donc plus de charge directe de logement. La raison en est très simple : nous considérons que le choix d'affectation des ressources est une décision personnelle et qu'il n'y a pas lieu d'entrer dans cette logique.

Mais c'est le même Conseil d'analyse économique qui a fait cette proposition. C'est d'ailleurs une bonne chose : le Conseil d'analyse économique est un organisme indépendant dont l'autonomie est constitutionnellement garantie. Il est en effet composé de professeurs d'université qui disposent, et c'est légitime, d'une complète liberté d'expression. Ses avis,

en revanche, n'engagent en rien son président ou le Gouvernement. Cet organisme, comme son nom l'indique, est chargé de faire des propositions.

Après la démonstration cocasse de Mme Lienemann à propos de la mise en place des régies locales, inspirées de l'expérience québécoise, je mets au défi quiconque de mettre en œuvre dans notre pays, dont la culture est très différente, le système préconisé. Je vous invite d'ailleurs à lire dans le détail cette proposition, dont je ne parviens pas à imaginer l'application dans la pratique.

Je vais désormais répondre aux questions qui m'ont été posées, tout comme je le ferai sur les propositions alternatives qui ont été évoquées; je pense notamment au dispositif d'assurance obligatoire qui, outre les problèmes de constitutionnalité qu'il pose, serait sans doute beaucoup plus coûteux,...

**M. Jean-François Husson.** Mais non!

**Mme Cécile Duflot, ministre.** ... en raison de la logique suivie par ses auteurs de rentabilité sur les risques les moins élevés et de compensation par les finances publiques sur les risques les plus élevés.

**M. Jean-François Husson.** Non!

**M. Marc Daunis.** C'est évident!

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Ce problème se pose actuellement pour la GRL.

Mme Lienemann, lorsqu'elle était ministre du logement, avait envisagé une couverture universelle du logement. J'ai également retrouvé, monsieur Néri, votre proposition de loi présentée voilà quinze ans, qui tendait à instaurer un fonds de garantie universelle pour le logement. La GUL n'est donc pas une invention. Le moment est simplement venu de franchir une étape en créant ce dispositif auquel les uns et les autres ont mûrement réfléchi, et qu'ils ont touché du doigt.

Mon prédécesseur, qui appartenait à la précédente majorité, a créé la GRL parce qu'il n'osait pas franchir le pas de l'universalité, ou ne s'en sentait pas capable. Je peux le comprendre, car c'est difficile. Nous en avons la preuve avec ce que nous vivons depuis des jours et des jours. Il faut néanmoins agir, car c'est aussi nécessaire que difficile.

**M. Roland Courteau.** Il fallait oser!

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je vous invite donc à travailler sur ce dossier difficile et nécessaire. C'est pourquoi j'ai accepté avec beaucoup de bienveillance l'ensemble des critiques. Il est en effet légitime de les prendre en compte pour que le dispositif soit, dès sa mise en œuvre, le plus robuste possible.

Certes, monsieur Mirassou, nous serons peut-être conduits à le corriger. En attendant, essayons de travailler le plus intelligemment en amont, et donc de souffrir l'ensemble des critiques pour répondre à toutes les critiques.

Madame Schurch, le choix de la date butoir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 participe de cette volonté. Prenons le temps de faire les choses avec sérieux et précision. N'agissons pas dans la précipitation, au risque de devoir constater par la suite les limites du dispositif.

Le choix de cette date s'accompagne, comme vous le verrez au cours du débat, du renforcement du rôle des CAPEX et de la prévention des expulsions, sans attendre la mise en place de la garantie universelle.

Vous dites, monsieur Lenoir, que la création de cet organisme entraînera le recrutement de milliers de fonctionnaires. Au moment où l'Assemblée nationale examine le projet de loi de finances et au vu de la situation de nos finances publiques, sur laquelle je ne polémiquerai pas, personne n'imagine, à moins d'être sous l'emprise de substances absolument illicites (*Sourires.*), que telle est l'intention du Gouvernement pour les mois qui viennent.

Nous avons fait le choix d'un dispositif public-privé, un dispositif public de mutualisation au niveau national qui, d'ailleurs, comme l'a noté Mme Lienemann, a été repris par les uns et par les autres, y compris par le Conseil d'analyse économique, puisque c'est le seul qui permet de mutualiser le risque de façon solide, en étant eurocompatible puisque c'est une question importante.

Il s'agit là de quelques dizaines de personnes tout au plus. L'organisme qui gère la GRL, l'APAGL, apportera son expertise dans le cadre de cette mission.

Selon certains, ce système serait injuste, il reviendrait à faire payer à tous le risque de quelques-uns. Non! Je le répète: ce n'est pas une assurance.

Ce dispositif vise trois objectifs. Il s'agit de prévenir les expulsions, car personne n'est à l'abri d'une rupture familiale ou personnelle. Deuxième objectif, il faut faciliter l'accès au logement. Le système que nous prévoyons est nettement moins injuste que celui de la caution, qui rajoute de l'exclusion à l'exclusion. Aujourd'hui, pour avoir accès à un logement, des jeunes en CDD doivent demander à leurs parents de se porter caution. Or comme ces derniers vivent en région, perçoivent de petits revenus et doivent déjà s'acquitter d'un loyer, les propriétaires ou les agences immobilières jugent cette garantie insuffisante, ce qui crée encore plus d'exclusion dans un système déjà très excluant du fait du prix des loyers. Il s'agit donc non pas de remplacer une assurance par un système public, mais bien d'assumer ces trois missions tout aussi importantes les unes que les autres.

Monsieur Guerriau, vous avez évoqué les craintes des professionnels qui délivrent aujourd'hui une prestation, la GLI – je peux vous donner des milliers d'exemples de limites –, qui verraient se tarir un marché. Si je peux entendre ces craintes, il n'est pas dans notre intention d'exclure les professionnels, quels qu'ils soient. Il s'agit d'assurer ce minimum indispensable et de laisser le marché exprimer d'autres modalités d'assurance qu'il considérerait légitimes. Ensuite, c'est par un système s'appuyant sur des intervenants locaux, professionnels de la gestion immobilière, que seront assurés le service de la garantie universelle des loyers et ses deux missions, sociale et financière.

L'autre critique principale porte sur l'augmentation des impayés, sujet particulier, puisque l'on touche là à l'irrationnel. Pourtant, cet organisme aura les moyens de mettre en place une procédure de recouvrement beaucoup plus efficace. Quelle différence avec un propriétaire retraité qui vit dans une maison de retraite et qui, aujourd'hui, doit saisir un huissier et solliciter les services d'un avocat pour recouvrer ses loyers impayés!

Le rapporteur a travaillé sur cette question et apportera une réponse afin que cet organisme bénéficie des moyens de l'État et dispose d'un taux de recouvrement beaucoup plus important. Les locataires de mauvaise foi – certes, il en existe, mais ils forment une minorité – seront beaucoup plus sensibles à l'action d'un organisme qui aura par ailleurs l'occasion de les retrouver dès lors qu'ils chercheront un nouveau logement qu'à celle d'un propriétaire, en particulier si celui-ci fait partie des propriétaires les plus faibles.

Telles sont les réponses que je souhaitais apporter à ces premières critiques. Nous aurons sans doute l'occasion d'aller plus loin au cours du débat. Mesdames, messieurs les sénateurs, je vis depuis des semaines sous le tir nourri de ces critiques. Certaines sont tout à fait infondées, par exemple celles qui portent sur l'évaluation financière. Ainsi, l'Inspection générale des finances évalue dans son rapport le coût de cette mesure entre 245 millions d'euros et près de 1 milliard d'euros. Le Gouvernement a fait le choix de mettre en place, pas à pas et en lien avec les parlementaires, un dispositif intermédiaire.

Je n'aurais qu'à me féliciter du fait que la garantie universelle des loyers ne soit pas élaborée dans un cabinet ministériel et apportée ficelée aux parlementaires, mais qu'elle soit au contraire le fruit d'une coopération, pas à pas, avant que le texte arrive à l'Assemblée nationale, pendant les travaux à l'Assemblée nationale, en commission au Sénat et plus encore en séance.

Subir autant de critiques, résister, construire un dispositif et apporter des solutions, c'est la plus sûre garantie de la robustesse de la GUL, qui a vocation à remplir une véritable mission d'intérêt général, l'accès au logement pour toutes et tous. (*Applaudissements sur les travées du groupe écologiste, du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**M. le président.** Madame la ministre, j'ai cru comprendre que vous émettiez un avis défavorable sur l'amendement. (*Mme la ministre opine.*)

**M. Jean-Claude Lenoir.** On ne peut rien cacher au président! (*Sourires.*)

**M. Philippe Dallier.** Même à cette heure avancée! (*Nouveaux sourires.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 321 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je suis saisi de trente amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 337 rectifié *bis*, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

I. - Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif complétant le mécanisme de Garantie des Risques Locatifs – GRL, et ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un dispositif assurantiel obligatoire soumis au code des assurances et au contrôle de l'autorité de contrôle prudentiel et de révision (ACPR), les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès des locataires au logement.

La garantie universelle des loyers repose sur une obligation d'assurance, à l'exclusion de toute autre assurance, et de tout mécanisme de garantie y compris la caution personne physique, et s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 à tous les contrats de location et aux catégories de logements suivantes :

1° Logements à usage exclusif d'habitation constituant la résidence principale du preneur tels que définis à l'article 2 du titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur tels que définis aux articles 25-1-1 et 25-1-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

En sont exclus les logements appartenant ou gérés par les organismes mentionnés au troisième et au quatrième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et faisant l'objet d'une convention passée en application des 2°, 3° et 5° du I de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

La garantie universelle des loyers instaure une seule catégorie de locataires et supprime les catégories de locataires définies par le dispositif de Garantie des Risques Locatifs. Elle s'applique, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, aux locataires ayant signé un contrat de location, tel que défini aux 1° et 2°, dont le montant maximum de loyers est de 2000 € charges comprises, quelle que soit la nature de leur contrat de travail ou leur statut professionnel et dont le taux d'effort est d'un niveau maximum de 40 %, le taux d'effort se définissant comme le rapport loyers et charges sur ressources, hors aides au logement.

Un décret précise les caractéristiques du socle de garanties (loyers impayés à l'exclusion de toute autre garantie), la durée des indemnisations, le minimum et le plafond de garantie, le taux plancher de cotisations de la garantie universelle des loyers et les modalités et conditions dans lesquelles les assureurs peuvent ajuster les cotisations d'assurance, les franchises applicables, les exclusions et limites de garantie.

Il définit les conditions de mise en œuvre de l'accompagnement social des locataires dont les impayés de loyer sont couverts par la garantie, ainsi que les modalités de recouvrement de ces impayés.

Il redéfinit les flux et les données que les opérateurs soumis aux articles L. 310-1 et suivants du code des assurances et L. 211-1 et suivants du code de la mutualité, intermédiaires soumis aux articles L. 511-1 et suivants du code des assurances, ainsi que des professionnels de l'immobilier soumis à l'article 1 et suivants de la loi du 2 janvier 1970, ont l'obligation de communiquer à l'agence de la garantie universelle des loyers dans le cadre de sa mission prévue au 3° du II.

Les opérateurs soumis aux articles L. 310-1 et suivants du code des assurances et L. 211-1 et suivants du code de la mutualité constitueront un pool d'assureurs qui fixera les conditions d'assurance des bailleurs visés par la présente loi qui se verraient refuser le bénéfice de la garantie universelle. Les règles de fonctionnement de ce pool seront fixées par ses membres.

Les opérateurs soumis aux articles L. 310-1 et suivants du code des assurances et L. 211-1 et suivants du code de la mutualité pourront proposer librement des garanties complémentaires à la garantie universelle des loyers.

II. – Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'État, à une date fixée par décret et au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2014, une agence de la garantie universelle des loyers. Cette agence est chargée :

1° de préfigurer et de mettre en place la garantie prévue au I en aménageant le dispositif de Garantie des Risques Locatifs – GRL ;

2° de signer des partenariats avec des opérateurs soumis aux articles L. 310-1 et suivants du code des assurances et L. 211-1 et suivants du code de la mutualité et le concours des intermédiaires soumis aux articles L. 11-1 et suivants du code des assurances, ainsi que des professionnels de l'immobilier soumis à l'article 1 et suivants de la loi du 2 janvier 1970 ;

3° de contrôler le régime de garantie issu de cette préfiguration.

III. – L'agence est dirigée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'État, de deux représentants de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation, de deux représentants des opérateurs et de deux personnalités qualifiées nommées à raison de leur compétence en matière de logement. Les représentants des opérateurs, membres du conseil d'administration de l'Agence, exercent leur fonction à titre bénévole.

Le président du conseil d'administration est nommé par décret pris sur le rapport du ministre chargé du logement.

Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la souscription, la gestion et les recours de la garantie universelle des loyers.

IV. – Pour l'accomplissement de sa mission, l'agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes :

1° les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

2° les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

3° le produit des dons et legs ;

4° les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration ;

5° toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.

La contribution financière de l'agence de la garantie universelle permettra la compensation des opérateurs supportant les sinistres faisant l'objet d'un traitement social, tel que défini ci-après, ou d'une décision judiciaire prononçant un maintien dans les lieux des locataires.

En cas de sinistre, les locataires pourront demander à l'agence de la garantie universelle des loyers ou aux administrations déléguées, la mise en œuvre d'un

mécanisme de traitement social. Les cas de sinistres faisant l'objet d'un traitement social seront expressément définis par décret. La qualification de sinistre faisant l'objet d'un traitement social est conditionnée à l'engagement du locataire à régulariser sa situation d'impayés de loyers.

La création d'un fichier des locataires faisant l'objet d'une mise en jeu de la garantie universelle des loyers, à la disposition des opérateurs définis aux présentes, fera l'objet d'un décret.

V. – Le début du septième alinéa de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« g) Au financement du dispositif prévu à l'article 7 de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et au versement de compensations... *(le reste sans changement)* ».

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

**M. Jean-Claude Lenoir.** Madame la ministre, nous vous avons écoutée avec beaucoup d'attention et même d'intérêt. Vous avez défendu avec sérénité et un sens aigu de la pédagogie des arguments qui ne nous laissent pas insensibles, car nous partageons la même préoccupation.

Tout à l'heure, un certain nombre de vos collègues, sans doute en raison de l'heure avancée, se sont livrés à de longues tirades chargées d'émotion laissant entendre que le cœur était à gauche...

**Mme Catherine Génisson.** En général, oui !

**M. Jean-Jacques Mirassou.** Du point de vue anatomique, c'est vrai ! *(Sourires.)*

**M. Jean-Claude Lenoir.** ... et qu'à droite il était sec.

Non ! Nous sommes des hommes et des femmes et, en tant qu'élus, nous sommes confrontés aux problèmes que vous avez décrits.

Madame la ministre, il n'y a rien à redire au constat que vous avez dressé. Nous partageons votre vision des choses. Aujourd'hui, vous avez exposé vos arguments avec beaucoup moins d'agressivité qu'hier. En effet, hier, j'ai été heurté quand vous nous avez quasiment accusés, nous, d'avoir nourri des critiques contre la sécurité sociale en 1945. Franchement, malgré la réputation qui est faite aux sénateurs d'être relativement âgés, je ne me souviens pas d'avoir siégé dans cet hémicycle en 1945 ! *(Sourires.)*

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** « Si ce n'est toi, c'est donc ton frère. » *(Nouveaux sourires.)*

**M. Jean-Claude Lenoir.** Madame la ministre, le ton a changé et j'en suis heureux. Pour autant, les critiques restent.

Ainsi, nous ne formulerions aucune proposition. Pourtant, nous avons déposé plusieurs centaines d'amendements et, sur cet article, certains sont importants, par exemple l'amendement n° 337 rectifié *bis* que j'ai l'honneur de défendre.

Mon temps de parole étant limité, je ferai une présentation compendieuse de notre projet. D'ailleurs, je sais, mes chers collègues, que vous connaissez cet amendement, qui a été largement commenté lors des travaux de la commission des affaires économiques. Sans le relire intégralement, je rappelle qu'il commence ainsi : « Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif... »

Nous sommes donc d'accord sur le caractère universel de cette garantie, nous en avons parlé avec nos collègues députés et au sein du groupe UMP du Sénat. Si nous sommes favorables à l'institution d'une telle garantie universelle, le mécanisme que nous avons élaboré est en revanche très différent de celui que vous défendez.

Nous proposons que cette garantie s'appuie sur l'expertise et les compétences du secteur de l'assurance et des professionnels de la gestion immobilière, en liaison avec l'État.

Cette solution viserait à améliorer le dispositif de garantie des risques locatifs existant, qui, nous en convenons, n'a pas produit les effets attendus. Il s'agirait de créer, à l'image de ce qui existe pour l'assurance automobile, un dispositif rendant obligatoire une garantie de loyer unique, opérationnel dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le principe d'universalité reposerait sur une garantie unique gérée par les assureurs, courtiers et professionnels de l'immobilier.

L'exposé des motifs apporte un certain nombre de précisions sur la façon dont ce système est construit.

Il s'agit d'une proposition alternative. En résumé, sur le fond, nous sommes d'accord sur le caractère universel du dispositif; sur la forme, nous confions la gestion de ce dispositif aux professionnels du secteur privé.

Enfin, madame la ministre, qu'il me soit permis de m'étonner qu'aux critiques que j'ai pu formuler sur l'hippocampéléphantocamélos vous ayez répondu que ce dispositif serait léger et géré par quelques dizaines de personnes, dans le cadre d'un partenariat public-privé. Que je sache, le public coûte! Quant au privé, travaille-t-il gratuitement?

**M. le président.** Veuillez conclure, mon cher collègue!

**M. Jean-Claude Lenoir.** La proposition que nous faisons me semble par conséquent la meilleure qui soit.

Monsieur le président, je vous remercie de votre patience et de votre grande tolérance.

**M. le président.** N'en abusez pas! (*Sourires.*)

L'amendement n° 507 rectifié, présenté par M. Vanlerenberghe, Mme Létard et les membres du groupe Union des Démocrates et Indépendants - UC, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

I. – Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif ayant pour objet de couvrir les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion. Cette garantie prend la forme d'un dispositif assurantiel obligatoire unique.

La garantie universelle des loyers s'applique aux nouveaux contrats de location conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, qu'ils soient des contrats de relocation ou des locations nouvelles, et aux catégories de logements suivantes :

1° Logements à usage exclusif d'habitation constituant la résidence principale du preneur, tels que définis à l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur, tels que définis aux articles 25-2-1 et 25-2-2 de la même loi.

En sont exclus les logements loués à un ascendant ou à un descendant du propriétaire bailleur, ainsi que les logements locatifs occupés à titre gratuit.

En sont également exclus les contrats de location des logements appartenant ou gérés par les organismes mentionnés aux troisième et quatrième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

II. - Il est créé, à une date fixée par décret et au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2014, une Haute autorité chargée du pilotage du dispositif de garantie universelle des loyers et de l'élaboration de son cahier des charges, en particulier le niveau de prise en charge des loyers dans les contrats d'assurance, le taux de couverture et la durée de la période de prise en charge.

La Haute autorité est composée de huit membres : deux personnalités qualifiées désignées par le Président de la République, deux députés et deux sénateurs, désignés respectivement par l'Assemblée nationale et par le Sénat de manière à assurer une représentation pluraliste, et deux membres du Conseil économique, social et environnemental désignés par son Président.

III. - Le IV de l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le fonds de garantie universelle des risques locatifs est alimenté par le produit du dispositif de garantie universelle des loyers, après prélèvements des frais, commissions et provisionnement de la sinistralité usuelle. Le fonds est chargé de couvrir la sinistralité au-delà du risque usuel couvert par la garantie universelle des loyers. Dans le cadre de cette mission, le fonds enregistre également la validité des contrats d'assurance. »  
IV. - La responsabilité du suivi social du dispositif pour la partie réassurance est confiée à un organisme spécialisé désigné par décret, après avis de la Haute autorité définie au II du présent article.

V. - Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'État.

La parole est à M. Jean-Marie Vanlerenberghe.

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** Madame la ministre, je ne suis pas resté insensible à vos propos – votre intervention était assez convaincante –, d'autant que j'ai défendu ici même en 2011 un amendement visant à favoriser le rapprochement de la GLI et de la GRL, qui a été adopté à l'unanimité. Peu s'en souviennent, parce que ce vote a eu lieu à une heure tardive et qu'il ne répondait peut-être pas à la préoccupation immédiate des uns et des autres.

J'ai admiré le talent oratoire de mes collègues. On ne peut d'ailleurs que s'en féliciter, tant il est vrai que la Haute Assemblée a, dans ce domaine, une réputation à défendre.

Comme l'a souhaité Marie-Noëlle Lienemann, attachons-nous à des éléments concrets et sérieux. Le groupe UDI-UC est totalement convaincu de la nécessité de mettre en place un dispositif efficace de garantie universelle des loyers, qui tire les leçons de l'échec de la GRL et qui ne soit pas, cher Jean-Claude Lenoir, un hippocampéléphantocamélos!

**M. François Trucy.** Oui!

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** Edmond de Rostand est un auteur de référence...

Les premiers dispositifs de garantie des risques locatifs n'ont en effet pas rencontré le succès escompté, car ils n'étaient pas universels.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Effectivement !

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** La garantie des loyers impayés, la GLL, proposée par les assureurs privés a concentré les « bons risques », ne permettant pas au système de se généraliser ou de trouver son point d'équilibre. Vous l'avez rappelé, le taux d'effort de la GLI est de 28 %, contre 50 % pour la GRL.

L'amendement que nous défendons tend à instaurer un mécanisme assurantiel obligatoire unique, qui repose sur trois piliers indissociables.

Premièrement, le pilotage est confié à une Haute Autorité indépendante capable de fixer en toute indépendance les curseurs – taux d'effort, montant de loyer pris en charge, durée d'assurance, montant de la cotisation – et de les faire varier en fonction de l'état du marché locatif. C'est exactement ce que j'ai entendu : il faut maîtriser le système. Notre objectif est d'instaurer un dispositif souple et réactif, qui capitalise sur le savoir-faire des acteurs actuels du marché tout en les régulant.

Deuxièmement, un fonds de garantie prendra en charge la sinistralité au-delà du risque usuel. Cela permettra notamment de couvrir des publics plus fragiles ou dont le taux d'effort avoisine les 50 %. C'était l'objectif de la GRL : étudiants, jeunes en contrat précaire, ménages à faibles ressources, jeunes qui cherchent un emploi ou qui l'ont trouvé mais qui n'arrivent pas à se loger.

**M. Alain Néri.** Ou qui l'ont perdu !

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** Effectivement. Le fonds choisi existe déjà : c'est le fonds de garantie universelle des risques locatifs – il est géré par l'UESL –,...

**M. le président.** Veuillez conclure, mon cher collègue !

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** ... dont il faudra sans doute élargir la gouvernance aux assureurs, aux partenaires sociaux, aux propriétaires bailleurs, aux locataires et à l'État.

Troisièmement, l'État ne sera pas le garant en bout de chaîne et l'accompagnement social restera géré par un organisme spécialisé. Ce troisième pilier est indispensable pour éviter les dérives ; ce pourrait être l'APAGL, qui est aujourd'hui une émanation d'Action logement.

Cette proposition a l'avantage de pouvoir être mise en place rapidement, au 1<sup>er</sup> janvier 2015, et de monter en puissance au fil du temps. Elle permettrait ainsi de faire face à l'urgence du logement des jeunes : aujourd'hui, un million d'entre eux passent par le parc privé, qui les accueille dans des proportions bien plus grandes que le parc public. La fluidité permettrait également, d'après une enquête du Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie, ou CREDOC, de pourvoir 500 000 emplois refusés chaque année par des demandeurs d'emploi en raison de leur incapacité à trouver un logement.

Madame la ministre, j'ai entendu vos inquiétudes sur le coût du dispositif. Pour ma part, je crains qu'une gestion par l'État ne soit mal régulée, entraînant une dérive préjudiciable au système auquel nous voulons donner toutes les chances de réussite. J'ai peur que le dispositif étatique ne tue le système finalement.

C'est pourquoi nous proposons un système ajustant les dispositifs existants. Cette voie nous semble beaucoup plus sûre et plus rapide.

**M. le président.** L'amendement n° 567 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, Chevènement, Collin, Collombat et Fortassin, Mme Laborde et MM. Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 1

Rédiger ainsi cet alinéa :

Dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, le Gouvernement présente au Parlement les conditions et les modalités d'une garantie universelle des loyers, dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.

II. - En conséquence, alinéas 2 à 24

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Jacques Mézard.

**M. Jacques Mézard.** J'ai écouté avec beaucoup d'intérêt les explications de Mme la ministre. Je tiens à dire, comme je l'avais indiqué lors de la discussion générale, que nous sommes d'accord avec le principe et les objectifs qui sont fixés.

Nous savons tous en effet, depuis de nombreuses années, qu'il existe dans notre pays un problème crucial concernant les loyers, qui porte sur leurs montants comme sur impayés. Il convient d'essayer d'avancer efficacement, non pas pour multiplier le nombre d'impayés, mais pour permettre à nos concitoyens de trouver dans de bonnes conditions des logements, et aux bailleurs d'être sécurisés. Effectivement, nous savons aussi que nombre de bailleurs potentiels ne mettent pas sur le marché les appartements dont ils sont propriétaires du fait des risques d'impayés.

Nous sommes préoccupés – pour ma part, j'ai l'habitude d'être pragmatique et de ne pas me focaliser sur les déclarations de principe – car nous considérons que le système que vous nous proposez n'est pas au point. Nous voyons bien, les uns et les autres, qu'il y a des tâtonnements. Vous nous avez brillamment exposé vos objectifs, mais je n'ai pas été totalement convaincu sur le fonctionnement.

Je me réfère aux pages 111 et 112 du rapport : « Votre rapporteur relève que le présent article, dans sa rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale, ne constitue qu'une déclaration de principe, sans préciser l'ensemble des aspects opérationnels de la garantie universelle des loyers. Les débats qui se sont développés dans les médias à propos de la GUL se sont largement éloignés du texte du projet de loi. » S'agissant des services du Premier ministre, je ne reviendrai pas sur ce qui a été dit tout à l'heure, on en a connu d'autres.

« Il se réjouit que votre commission ait adopté un amendement du Gouvernement précisant notamment deux aspects du dispositif :

« – le montant de l'aide versée au titre de la GUL est réduit ou supprimé en cas de déclaration tardive par le bailleur. » Cela n'est pas essentiel et ne résout pas tellement de problèmes.

« – Par ailleurs, l'Agence de la GUL agréera des organismes pour vérifier le respect des conditions exigées pour bénéficier de la GUL, traiter les déclarations

d'impayés présentées par les bailleurs, [...] mettre en œuvre un plan de traitement social des impayés de loyers, et accompagner éventuellement les locataires. [...]

« Ces précisions confirment le caractère équilibré du dispositif et constituent autant de garanties contre le risque d'aléa moral. »

Ce ne sont pas ces précisions qui permettent de sortir de la déclaration de principe. Nous voyons tous que vous renvoyez à des décrets. Je crois qu'il y a un véritable problème dans ce mécanisme que vous nous proposez : le texte législatif n'est ni suffisamment précis ni suffisamment clair, ce qui constitue une véritable difficulté.

Vous prévoyez une mise en application en 2016. Il conviendrait de retravailler pour avoir des objectifs plus précis. Si la loi ne doit jamais se substituer au règlement, en l'occurrence, comme l'a souligné le rapporteur, nous sommes trop dans des déclarations de principe. Voilà ce qui nous préoccupe, et justifie cet amendement, qui précise : « Dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, le Gouvernement présente au Parlement les conditions et les modalités d'une garantie universelle des loyers, dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion. »

Nous considérons aujourd'hui que ce texte n'est pas prêt. Nous sommes bien évidemment ouverts à la discussion pour trouver des solutions.

**M. le président.** L'amendement n° 11 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguère, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler, est ainsi libellé :

I. – Alinéas 1, 2, 7, 13, 14, 21 et 22

Remplacer chaque occurrence du mot :

universelle

par les mots :

de recouvrement

II. – En conséquence, intitulé du chapitre II

Rédiger ainsi cet intitulé :

Mettre en place une garantie de recouvrement des loyers

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Je suis désolé à cette heure avancée de la nuit de soulever un problème de sémantique, mais j'ai un problème avec la terminologie « garantie universelle des loyers ».

Si on regarde la définition du Littré, « universel » signifie « qui s'applique à tous et qui s'applique partout ». Or, si le texte proposé a effectivement vocation à s'appliquer partout sur le territoire de la République, il ne s'appliquera cependant pas à tous. Nos collègues du groupe CRC l'ont dit : le dispositif concerne uniquement le parc privé.

Au-delà de cette précision, « garantie universelle des loyers », ça fait beau, c'est sympathique, c'est comme le bonheur universel. Mais quand on considère le contenu, ce n'est quand même pas tout à fait ça : ce n'est pas une garantie

universelle, c'est d'abord une garantie obligatoire. C'est effectivement ce qui distingue ce dispositif de la GRL et de la GLI, qui sont en effet relativement inefficaces.

En outre, les mots « garantie universelle » pourraient laisser certains penser qu'en toute circonstance et dans tous les cas de figure on met en place le filet de sécurité qui permet de résoudre les problèmes de tous les locataires ou de tous les propriétaires en cas d'impayés.

Les mots ont un sens et vouloir placer l'adjectif « universel » dans le titre de ce dispositif ne convient pas. J'ai proposé d'intituler le dispositif « garantie de recouvrement des loyers », mais, avec le sigle correspondant, on revient à la GRL, qui a été critiquée. Nous devons avoir une vraie discussion sur le sujet.

Puisqu'il me reste encore un peu de temps de parole, je dirai un mot sur l'un des objectifs que vous assignez à votre dispositif et pour lequel je crains que, les choses étant ce qu'elles sont, on ne soit pas au rendez-vous.

Lors de la signature d'un contrat de location, il existe effectivement des discriminations liées notamment aux ressources et au faciès. Penser que ce seul dispositif réglera ces problèmes-là et empêchera certains propriétaires de dire à l'agence immobilière qu'ils ne veulent pas d'étrangers ou qu'ils ne veulent pas ceci ou cela est illusoire. Nous ne sommes pas certains d'atteindre ces objectifs. Voilà pourquoi le caractère universel et qui semblerait résoudre tous les problèmes me semble un peu excessif.

**M. le président.** L'amendement n° 742 rectifié *bis*, présenté par MM. Husson, Milon, P. Leroy, Cointat et César, Mmes Masson-Maret, Sittler et Boog, M. Lefèvre, Mmes Bruguère et Deroche et MM. Cléach, Grignon, Savary et Chauveau, est ainsi libellé :

Alinéa 1

Après les mots :

d'aides

insérer les mots :

ou d'assurance

La parole est à M. Jean-François Husson.

**M. Jean-François Husson.** J'ai entendu tout à l'heure un de nos collègues dire que l'on ne proposait jamais rien. Je regrette qu'il ne soit pas là. Il est parti se désaltérer, ce que je peux comprendre. Pour autant, afin qu'il ne soit pas déçu si je termine mon intervention avant qu'il revienne, je demande aux membres de son groupe de lui part du fait que nous sommes là pour nous opposer quand nous le jugeons utile, mais également pour proposer.

Je rejoins d'autres membres de notre assemblée sur la proposition d'associer l'ensemble des partenaires publics et privés au sein d'une mission de préfiguration, qui prendrait le temps d'analyser y compris les insuffisances, voire les carences, du système assurantiel. Pour l'avoir connu il y a encore peu de temps, objectivement, le secteur assurantiel peut être utile s'il y a une forme d'universalité et donc d'obligation de souscription. La difficulté sera alors de contrôler cette obligation. L'exemple de l'assurance automobile pourra être mobilisé, puisqu'il existe un bloc assurantiel obligatoire en la matière. Il serait donc intéressant de mener une réflexion sereine et partagée.

Il faudra avancer dans un esprit de responsabilité pour chacune et chacun. Il me semble idéaliste de considérer qu'un système public serait plus vertueux. Nous proposons

donc, à travers cet amendement, de mettre tous les partenaires autour de la table en associant le secteur assurantiel à la mise en place de ce nouveau dispositif.

Madame la ministre, je crois savoir par un collègue appartenant à votre majorité et qui est membre du groupe socialiste que vous prêtez une oreille attentive à cette idée. J'espère que vous lui accorderez également un accueil favorable.

**M. le président.** L'amendement n° 70 rectifié, présenté par MM. Guerriau, Marseille et Tandonnet, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 1

Après les mots :

d'impayés de loyer

insérer les mots :

résultant d'accidents de la vie, tels que notamment fin de contrat sans chômage, chômage, faillite, maladie, décès du locataire,

II. - Après l'alinéa 1

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Un décret en Conseil d'État détermine les risques couverts par la garantie.

La parole est à M. Joël Guerriau.

**M. Joël Guerriau.** Cet amendement entre dans la logique d'un encadrement de la garantie universelle des loyers. Vous avez dit, madame le ministre, qu'il fallait avancer pas à pas dans une coélaboration permettant d'améliorer ce système.

Nous pensons que le système est porteur de risques, notamment celui d'une déresponsabilisation des locataires et des bailleurs, les uns comme les autres étant convaincus que les loyers seront systématiquement payés. Le locataire pourrait ainsi considérer qu'il a peut-être moins d'efforts à faire pour payer son loyer, alors que le bailleur porterait moins d'attention à la question de la solvabilité du locataire, estimant qu'il obtiendra de toute façon son dû.

Notre amendement vise donc à circonscrire l'obtention de cette garantie à des situations où le locataire éprouve involontairement des difficultés de paiement. La mise en œuvre de la garantie doit ainsi être effectuée uniquement lorsque le locataire fait face à une situation imprévisible telle qu'un accident de la vie.

**M. le président.** La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

5

## ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée à aujourd'hui, jeudi 24 octobre 2013 :

À neuf heures trente :

1. Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n° 851, 2012–2013) ;

Rapport de M. Claude Dilain et M. Claude Bérin-Débat, fait au nom de la commission des affaires économiques (n° 65, 2013–2014) ;

Avis de Mme Aline Archimbaud, fait au nom de la commission des affaires sociales (n° 29, 2013–2014) ;

Avis de M. Jean-Luc Fichet, fait au nom de la commission du développement durable (n° 44, 2013–2014) ;

Avis de M. René Vandierendonck, fait au nom de la commission des lois (n° 79, 2013–2014) ;

Texte de la commission (n° 66, 2013–2014).

De quinze heures à quinze heures quarante-cinq :

2. Questions cribles thématiques sur la politique énergétique européenne

À seize heures et le soir :

3. Suite du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Personne ne demande la parole?...

La séance est levée.

*(La séance est levée le jeudi 24 octobre 2013, à zéro heure trente.)*

*Le Directeur du Compte rendu intégral*

FRANÇOISE WIART





## ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	<b>DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE</b>	
<b>03</b>	Compte rendu..... 1 an	<b>197,60</b>
<b>33</b>	Questions..... 1 an	<b>146,40</b>
	<b>DÉBATS DU SÉNAT</b>	
<b>05</b>	Compte rendu..... 1 an	<b>177,60</b>
<b>35</b>	Questions..... 1 an	<b>106,00</b>
<b>85</b>	Table compte rendu..... 1 an	<b>37,50</b>

**En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande**

Paiement à réception de facture

En cas de règlement par virement, indiquer obligatoirement le numéro de facture dans le libellé de votre virement.

Pour expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(\*) Arrêté du 11 décembre 2012 publié au *Journal officiel* du 13 décembre 2012

---

Direction, rédaction et administration : 26, rue Desaix, 75727 Paris Cedex 15  
Standard : **01-40-58-75-00** – Accueil commercial : **01-40-15-70-10** – Télécopie abonnement : **01-40-15-72-75**

---

**Prix du numéro : 3,65 €**