

**MERCREDI 23 OCTOBRE 2013**

***Accès au logement et urbanisme rénové (Suite)***

## SOMMAIRE

<b>ENGAGEMENT DE PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE.....</b>	<b>1</b>
<b>DÉPÔT D'UN RAPPORT .....</b>	<b>1</b>
<b>ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ (<i>Suite</i>) .....</b>	<b>1</b>
<b><i>Discussion des articles (Suite)</i></b>	<b>1</b>
ARTICLE PREMIER ( <i>Suite</i> )	1
ARTICLES ADDITIONNELS	7
ARTICLE PREMIER BIS	8
ARTICLE 2	8
ARTICLE ADDITIONNEL	14
ARTICLE 3	15
M. Gérard Le Cam	15
M. Roland Courteau	15
M. Félix Desplan	15
M. Charles Revet	15
M. Jacques Mézard	16
M. Philippe Bas	16
ARTICLE ADDITIONNEL	28
ARTICLE 4	28
ARTICLE ADDITIONNEL	30
ARTICLE 4 BIS	30
ARTICLES ADDITIONNELS	30
ARTICLE 6	31
ARTICLE 6 TER	32
ARTICLE 6 SEXIES	34
M. Jean-Pierre Vial	34
ARTICLE 7	34
ARTICLES ADDITIONNELS	34
ARTICLE 8	37
Mme Mireille Schurch	37
M. Roland Courteau	37
M. Alain Néri	37
M. Jean-François Husson	38
M. Jean-Claude Lenoir	38
M. Jean-Jacques Mirassou	38
Mme Marie-Noëlle Lienemann	38
M. Joël Guerriau	39
M. Philippe Dallier	39

## SÉANCE du mercredi 23 octobre 2013

14<sup>e</sup> séance de la session ordinaire 2013-2014

PRÉSIDENCE DE M. JEAN-LÉONCE DUPONT,  
VICE-PRÉSIDENT

SECRÉTAIRES :  
M. JEAN DESESSARD, M. GÉRARD LE CAM.

*La séance est ouverte à 14 h 35.*

*Le procès-verbal de la précédente séance, constitué par le compte rendu analytique, est adopté sous les réserves d'usage.*

### Engagement de procédure accélérée

**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.

### 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 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, le rapport sur la mise en application de la loi du 29 décembre 2012 de finances pour 2013.

### Accès au logement et urbanisme rénové (Suite)

**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. Dans la discussion des articles, nous en sommes parvenus à l'amendement n°38 rectifié au sein de l'article premier.

Discussion des articles (Suite)

#### ARTICLE PREMIER (Suite)

**M. le président.** – 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.

Alinéa 57

Après le mot :

transmises

insérer les mots :

par voie télématique

**M. Philippe Dallier.** – À quoi ressemblera l'observatoire des loyers ? Que demandera-t-on aux professionnels ? Il convient au moins de faciliter les choses en précisant que la transmission des informations doit se faire par la voie télématique.

**M. Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques.** – Cette bonne idée est du domaine réglementaire. N'imposons pas, toutefois, une transmission systématique par voie télématique.

**Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement.** – Ne déplorez-vous pas souvent que la loi soit trop bavarde ? Retrait.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Vous en avez trop dit !  
(Sourires)

*L'amendement n°38 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – 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.

Alinéa 63

Après le mot :

partiel

insérer les mots :

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

**M. Philippe Dallier.** – Il convient de préciser un seuil minimal afin que le locataire ne puisse exciper du versement d'une somme modique pour échapper à ses obligations. Le tiers du reste à charge me paraît une bonne limite pour remédier au flou du droit actuel.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Il y a un malentendu : l'alinéa n'est pas le bon. Retrait.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – L'idée est de rester au montant résiduel du loyer. Retrait.

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

**M. le président.** – Amendement n°684, présenté par Mme Lienemann.

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.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Si les travaux sont abusifs, vexatoires ou dangereux, le juge peut ordonner leur suspension. Mais avant le début des travaux, le locataire ne serait pas protégé. Il convient d'inverser les deux phrases.

**M. le président.** – 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.

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.

**M. Philippe Dallier.** – Comment juger du caractère « abusif ou vexatoire » des travaux ? Ce sont des notions bien subjectives.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable à l'amendement n°684, plus clair. Retrait de l'amendement n°40 rectifié : le juge est là pour apprécier. Certains travaux, qui ne relèvent pas de la mise aux normes, ne servent en fait qu'à chasser le locataire.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Mêmes avis. Certains propriétaires remplacent la cuvette des toilettes par une cuvette pour enfant, puis l'inverse... dans le seul but de pousser le locataire à quitter les lieux. Cette rédaction donne au juge les moyens d'apprécier.

*L'amendement n°684 est adopté.*

*L'amendement n°40 rectifié n'a plus d'objet.*

**M. le président.** – 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.

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.

**M. Philippe Dallier.** – Sauf accord exprès de l'occupant, des travaux imposés le week-end ou les jours fériés sont abusifs. J'espère cette fois un avis favorable ! (*Sourires*)

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Votre espoir est satisfait.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je le confirme : avis favorable pour les raisons que j'ai dites à propos de l'amendement précédent.

*L'amendement n°41 rectifié est adopté.*

**M. le président.** – 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.

Alinéa 69, première phrase

Supprimer les mots :

à la demande du bailleur

**M. Philippe Dallier.** – Il appartient au locataire de justifier de lui-même annuellement de la souscription d'une assurance.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable. Si le locataire ne transmet pas d'attestation, le propriétaire devra bien en faire la demande.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – En effet. Même avis.

**M. Philippe Dallier.** – Celui-là, je ne le retirerai pas.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Vous avez raison.

**M. Philippe Dallier.** – Le texte doit être équilibré. Que le locataire justifie d'une assurance est la moindre des choses. Mettons les choses dans l'ordre.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Très bien !

**M. Daniel Dubois.** – On nous avait promis un texte équilibré ! Le bail atteste certes de l'assurance mais beaucoup de personnes s'assurent pour deux ou trois mois seulement, notamment dans les HLM. Le contrôle est difficile.

*L'amendement n°42 rectifié  
n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°62 rectifié *bis*, présenté par MM. Guerriau, Dubois, Marseille et Amoudry.

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

**M. Joël Guerriau.** – La première partie de l'amendement est rédactionnelle, la seconde de fond : il n'y a pas de raison que le bailleur fasse crédit au locataire.

**M. le président.** – Amendement n°343 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 72, troisième phrase

Supprimer les mots :

par douzième à chaque paiement du loyer

**Mme Élisabeth Lamure.** – C'est le même objet : le bailleur ne doit pas être pénalisé par la faute de locataire.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La commission en reste à son texte. Imaginez que le propriétaire ne paie l'assurance que par douzième et qu'il veuille s'en faire restituer le montant d'un coup en totalité. Ce serait injuste.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le projet de loi n'impose pas au propriétaire de souscrire une assurance pour son locataire. Ce n'est qu'une option. En outre, le remboursement par douzième sur le loyer est bien plus efficace qu'une procédure séparée.

**M. Daniel Dubois.** – Encore une fois, soyons équilibrés. Le bailleur n'est pas là pour faire des avances aux locataires. L'absence d'assurance est un motif de résiliation du bail. Comment les juges apprécient-ils les demandes de résiliation, compte tenu de l'option ouverte au bailleur ? En outre, les locataires qui ne s'assurent pas, bien souvent, ne paient pas non plus leur loyer. L'article n'est pas équitable.

*L'amendement n°62 rectifié bis n'est pas adopté,  
non plus que l'amendement n°343 rectifié.*

**M. le président.** – Amendement n°90, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Alinéas 75 à 77

Supprimer ces alinéas.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** – Comme Mme la Ministre, j'ai une certaine aversion pour les lois inutilement bavardes.

Cet amendement a pour objet de supprimer les prescriptions dérogatoires du droit commun mises en place par le projet de loi pour les actions découlant du contrat de bail ou pour l'action en révision du loyer par le bailleur.

La prescription de l'action en révision du loyer s'apparente en fait à l'extinction du droit pour le bailleur de demander la révision du loyer à la date prévue par les parties ou à la date anniversaire du contrat, extinction déjà prévue par le nouvel article 17-1 de la loi de 1989.

Ramener le délai de prescription à trois ans pour les actions découlant du bail peut être moins favorable au locataire qui dispose aujourd'hui de cinq ans pour exercer son action.

Ces dispositions vont d'ailleurs à l'encontre de l'unification des régimes de prescription réalisée par la loi du 17 juin 2008.

**M. le président.** – Amendement n°362 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 77

Supprimer cet alinéa.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Le projet de loi entend sécuriser les locataires et les bailleurs et équilibrer leurs rapports au cours de la location. Or, si l'alinéa 76 soumet à une prescription triennale toute action dérivant d'un contrat de bail, l'alinéa 77 prévoit une exception pour l'action en révision du loyer, qui serait prescrite pour un an, déséquilibrant ainsi les relations entre le bailleur et le locataire. En effet, 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'aurait qu'un an pour remédier à son oubli.

Aussi, pour préserver un équilibre entre les parties, il est proposé de supprimer l'alinéa 77 de l'article premier 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. Claude Dilain, rapporteur.** – Trois ans, c'est la durée normale. Et préservons l'équilibre entre les droits du propriétaire et du locataire. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Unifier les délais, c'est une bonne chose à condition qu'on soit pertinent. Ne risquons pas de déséquilibrer le budget des ménages et, par conséquent, de laisser les copropriétés se dégrader.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Vous ne m'avez pas répondu : je proposais un délai de trois ans. (*Silence de la ministre*)

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

**M. Philippe Bas.** – Quel mépris !

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

*L'amendement n°90 n'est pas adopté, non plus que l'amendement 362 rectifié.*

**M. le président.** – Amendement n°651 rectifié *bis*, présenté par M. Assouline et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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 leurs 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 définies 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 prend 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. »

**Mme Renée Nicoux.** – La colocation, qui a besoin d'un encadrement juridique, peut être un moyen d'accéder au parc privé.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La colocation a bien besoin d'un meilleur encadrement.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Avis très favorable. Ce mode d'habitat se développe car il répond à une nécessité.

*L'amendement n°651 rectifié bis est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°685 rectifié, présenté par Mme Lienemann.

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. »

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Les travaux abusifs doivent être sanctionnés. Au juge d'apprécier la sanction pénale. J'ai repris les sanctions prévues par le code de l'urbanisme.

*L'amendement n°685 rectifié,  
accepté par la commission et par le Gouvernement,  
est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°686, présenté par Mme Lienemann.

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 ».

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Défendu.

*L'amendement n°686,  
accepté par la commission et par le Gouvernement,  
est adopté.*

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Nous voterons contre l'article premier.

J'ai cité hier des chiffres sur le financement des logements sociaux. Mme Lienemann en a contesté la lecture sous prétexte que les constructions viendraient après les financements. N'aimant pas laisser les choses dans le vague, j'ai poursuivi mes recherches. Selon un rapport de l'Insee, de janvier 2003, entre 1997 et 2002, il y eut 1,6 million de logements mis en chantier, soit 250 000 par an, dont 19 % seulement de logements sociaux, après cinq ans de gouvernement de gauche, contre 30 % en 1996 après trois ans de gouvernement de droite. Entre 2007 et 2012, 445 000 logements par an ont été mis en chantier. Ces chiffres se passent de commentaires.

Quant aux logements livrés, on en compte 265 000 par an entre 1997 et 2002, contre 588 000 par an entre 2007 et 2012. Ces statistiques officielles sont incontestables et édifiantes. Je ne pouvais les passer sous silence.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Cet article a de quoi inquiéter. Il déséquilibre la relation entre bailleurs et locataires. Les pénalités de 5 % seront moins dissuasives que les précédentes. Pourtant, les impayés ne s'expliquent pas toujours par des accidents de la vie.

Et les propriétaires seront seuls à payer le prix du renchérissement des tarifs des professionnels. Rien ne justifie non plus la disparité des délais de prescription.

Mme la ministre n'a-t-elle pas reconnu que tous les propriétaires n'étaient pas des rentiers cupides ? La propriété crée des responsabilités. L'état des lieux type n'est pas à rejeter mais il est lui aussi déséquilibré.

Bref, l'article repose toujours sur des préjugés. La meilleure manière de rééquilibrer les relations locatives, c'est de construire des logements. Logiquement mais sans plaisir, l'UMP votera contre l'article premier.

**M. René-Paul Savary.** – Ce projet de loi crée la défiance. Il décourage les petits investisseurs, animés parfois par des raisons civiques. Certaines aberrations ont été corrigées : je pense, par exemple, à l'utile amendement sur la colocation. Mais admettez que les changements réguliers de colocataires créent des difficultés.

Au lieu de simplifier le droit, vous le compliquez. Le locataire pourra remettre en cause le loyer accepté... Où est le choc de simplification ? Cette loi va instaurer la défiance et décourager les investisseurs.

La garantie universelle des loyers, elle aussi, déresponsabilisera les locataires. Dans notre société, les usagers manquent trop souvent de sens des responsabilités.

Construire des logements est le seul moyen de réguler les loyers. Ce projet de loi les tirera vers le bas, même dans les zones tendues. Est-ce ainsi qu'on va motiver les investisseurs ? On baisse les loyers quand il faudrait faire des travaux d'économie d'énergie...

Je voterai contre cet article premier qui synthétise votre volonté de complexité et de déresponsabilisation.

**M. Charles Revet.** – Mme la ministre n'écoute pas.

**M. Daniel Dubois.** – (*Marques d'impatience à gauche*) Pardon de prendre la parole.

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

**M. Charles Revet.** – Acceptez le débat démocratique !

**M. Daniel Dubois.** – Certains propriétaires abusent, certains locataires aussi. Vous avez reconnu qu'il existe beaucoup de très petits propriétaires. Alors que la construction est en berne, vous découragez les investissements privés. Vous êtes tellement consciente du danger, madame la ministre, que vous voulez inciter à investir dans le logement intermédiaire.

La plupart des locataires paient leurs loyers, la plupart des propriétaires entretiennent leur bien. Cet article est dévastateur.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Monsieur Lenoir, nous pouvons débattre des chiffres. Je ne les conteste pas mais vous leur faites dire ce qu'ils ne disent pas. Il est vrai que, sous le gouvernement Jospin, moins de logements ont été construits que pendant le quinquennat Sarkozy. Mais vous n'avez pas cité tous les chiffres, notamment ceux des logements sociaux. *(M. Jean-Claude Lenoir proteste et brandit un rapport)*

Dans le parc privé, la hausse des constructions s'explique par les dispositifs de Robien ou Scellier, ruineux pour l'État et qui ont produit beaucoup de logements vides aujourd'hui. Voyez à Tarbes, à Quimper, à Montauban.

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

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – C'est vrai !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Les deux tiers des logements construits sous M. Sarkozy ne sont accessibles qu'à un tiers des ménages, ceux qui ont les plus hauts revenus.

Quant au logement social, Jean-Louis Borloo en a élargi la notion. Vous comparez les chiffres de la période Jospin, sans PLS, avec ceux de la période suivante, avec PLS, PLUS et PLAI.

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

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Les logements de postiers, de policiers n'étaient pas comptés dans le logement social. Aujourd'hui, si l'on construit une résidence pour cinquante travailleurs, on compte cinquante logements sociaux.

Je n'ai pas dit que le bilan du gouvernement Jospin était bon en la matière, d'où le plan d'urgence que j'avais lancé. Mais vous ne pouvez contester que la part des dépenses de logement dans le revenu des ménages a augmenté, passant de 20 à 27 % !

Le bail et l'état des lieux de référence sont d'excellentes innovations. Actuellement, il faut être polytechnicien.

**M. le président.** – Concluez.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Vous n'avez pas remis en cause nos lois. Seuls les intermédiaires ont abandonné le logement locatif. *(Vis applaudissement à gauche)*

**Mme Muguet Dini.** – La capacité de la ministre à parler à ses conseillers pendant que les orateurs s'expriment, même ceux de sa majorité, m'étonne. C'est particulièrement discourtois. *(Exclamations à gauche)*

Je vous confirme que le groupe UDI ne votera pas l'article. *(Applaudissements à droite)*

**M. Joël Labbé.** – Défiance à l'égard des propriétaires, monsieur Savary ? Mais vos propres

propos témoignent d'un mépris envers les locataires. *(Dénégations à droite)*

J'ai vu que M. Dubois souriait en dénonçant une politique désastreuse : il est dans son rôle d'opposant. Nous voterons ce texte parce que nous ne voulons pas opposer les Français entre eux mais, pour reprendre la formule de la ministre, faire France ensemble. *(Exclamations à droite)*

**Mme Mireille Schurch.** – Transparence, équilibre, sécurisation, simplification : pour toutes ces raisons, nous voterons cet article.

**M. Philippe Bas.** – Je ne voterai pas l'article premier qui est un fourre-tout. Aux raisons déjà exposées par mes collègues j'ajouterai un argument que m'inspire l'article 5, ajouté à la loi de 1989, qui met la rémunération des intermédiaires à la charge exclusive du bailleur. Je ne conteste pas qu'à Paris, les intermédiaires n'ont qu'à sélectionner les preneurs qui font la queue sur le trottoir, mais cette réalité n'est pas généralisable : dans certains territoires, le parc locatif vide est considérable. Il est intolérable, alors que le travail de l'intermédiaire sera principalement au bénéfice du locataire, de le mettre à la charge exclusive du bailleur. C'est une raison de plus de ne pas voter l'article.

**M. Marc Laménie.** – Il y a une notion importante ici, celle du respect réciproque entre locataires et propriétaires. Cessons d'opposer les présidents de la République et les gouvernements successifs. C'est un combat dépassé. Tournons-nous vers l'avenir. Retenons les chiffres qu'a cités M. Lenoir et travaillons dans l'intérêt général. Cet article n'est pas simple. Il suscite bien des critiques. Essayons de trouver les meilleures solutions pour résoudre les problèmes, sans oublier les petits propriétaires. Je ne voterai pas cet article premier.

**M. Philippe Dallier.** – Prenons garde aux chiffres : la démolition-reconstruction ne peut être passée par pertes et profits. Madame Lienemann, nous avons tous bénéficié sur le terrain de l'Anru. Mais foin du passé. Ce qui importe, c'est ce que nous voulons faire dans les prochaines années. Les plus pessimistes parlent de 250 000 logements construits l'an prochain contre 430 000 en 2011 !

Il y a le logement social et le logement intermédiaire, nous avons besoin des investisseurs privés. N'opposons pas les uns aux autres.

**Mme Éliane Assassi.** – Nous ne le faisons pas !

**M. Philippe Dallier.** – Fort bien. Quel message envoyons-nous ? Les dispositions sont-elles suffisamment équilibrées ? Nous ne le pensons pas. J'espère avoir tort, sinon la crise s'aggraverait. *(Applaudissements sur plusieurs bancs à droite)*

**Mme Élisabeth Lamure.** – Rappel au Règlement ! Il est 15 h 40. Or, sur le site du ministère, je découvre

qu'à « 15 h 14, l'article premier vient d'être adopté par le Sénat ». (Exclamations à droite)

**M. Philippe Dallier.** – Quelle allure !

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Le Sénat ne sert à rien !  
Suspension !

*L'article premier est adopté*

(Mouvements divers)

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°162 rectifié, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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.

**Mme Mireille Schurch.** – Il s'agit des caractéristiques du logement dit décent. Le décret du 30 janvier 2002 dispose en son article 4 que la surface de la pièce principale doit mesurer au moins 9 m<sup>2</sup>. Cela ne nous paraît pas suffisant. D'où notre demande de rapport afin d'étudier l'opportunité d'une modification dudit décret. En deçà de 14 m<sup>2</sup> un logement ne devrait pas être considéré comme digne.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Vous savez que la commission n'aime guère les rapports. Sagesse néanmoins.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Favorable.

*L'amendement n°162 rectifié est adopté  
et devient un article additionnel.*

**M. le président.** – Amendement n°185 rectifié, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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. »

**Mme Mireille Schurch.** – Parlons détecteurs de fumée...

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Vous nous enfumez, c'est sûr ! (Sourires à droite)

**Mme Mireille Schurch.** – La loi du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et dispose que la responsabilité de leur mise en place et de leur entretien incombe à l'occupant des lieux, qu'il soit locataire ou propriétaire occupant.

La charge financière repose sur le locataire et non sur le bailleur alors qu'il s'agit d'un équipement du logement au même titre que la chaudière, l'appareil de production d'eau chaude ou le thermostat d'ambiance.

Le fait que la responsabilité de l'achat repose sur l'occupant du local d'habitation, qui devient propriétaire de l'équipement, entraîne le retrait de ce dispositif lorsque cet occupant quitte les lieux. Le nouvel occupant doit donc à nouveau équiper le local considéré.

En cas de vacance du logement, celui-ci n'est plus équipé alors que le risque d'incendie demeure et met en péril la sécurité de tous locaux contigus, y compris les locaux d'habitation, en particulier dans les copropriétés dégradées.

D'où notre proposition de mettre à la charge des propriétaires l'installation de cet équipement. En revanche ? l'entretien doit revenir à la charge du locataire, comme celui des robinets ou des chaudières.

Par ailleurs, l'occupant doit remettre à sa compagnie d'assurance une attestation dont le texte n'est pas suffisamment précis et dont l'absence n'est pas sanctionnée comme peut l'être le défaut d'attestation d'assurance du local. Si, comme le prévoit 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 transmettre à la compagnie d'assurance du locataire, la constatation de la présence de cet équipement et de son bon fonctionnement dans les états des lieux d'entrée et de sortie du logement et enfin, les recours que le locataire peut engager vis-à-vis du bailleur qui n'a pas procédé à l'équipement conforme du logement. Vous conviendrez que c'est un très bon amendement.

**M. le président.** – Amendement n°652 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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.

**M. Roland Courteau.** – Même sujet, approche différente. Le propriétaire doit fournir un détecteur à son locataire ou lui en rembourser l'achat. Pour sensibiliser l'occupant au risque incendie, il lui appartient de s'occuper de l'entretien du détecteur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Je propose à Mme Schurch de se rallier à l'amendement de M. Courteau, auquel nous sommes favorables, car il reprend la position du Sénat lors du vote de la loi rapportée par M. Beaumont.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – J'ai dit hier soir l'importance de prévenir les incendies qui font entre 600 et 800 morts et 10 000 blessés par an. Notre objectif est de diviser par deux ce nombre. Les détecteurs de fumée sont efficaces. L'amendement de M. Courteau est en effet plus pertinent. Retrait de l'amendement n°185 rectifié, favorable à l'amendement n°652 rectifié.

**Mme Mireille Schurch.** – Notre proposition nous paraît beaucoup plus simple : le propriétaire achète et installe, le locataire se chargeant du fonctionnement. Je le retire au profit d'un système plus compliqué. Est-on sûr que le détecteur sera bien installé ?

*L'amendement n°185 rectifié est retiré.*

*L'amendement n°652 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

## ARTICLE PREMIER BIS

**M. le président.** – Amendement n°91, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

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 des 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. »

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Le présent amendement prévoit la possibilité, en cas de dissolution du Pacs, pour l'un des partenaires, de saisir le juge aux fins de se voir attribuer le logement du couple.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Grâce à l'extrême vigilance de la commission des lois et de son rapporteur, cette rédaction règle un problème qui nous avait échappé. Favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Cette rédaction est solide, précise et utile. Favorable.

*L'amendement n°91 est adopté.*

*L'article premier bis est ainsi rédigé.*

*L'article premier ter demeure supprimé.*

## ARTICLE 2

**M. le président.** – Amendement n°163, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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. » ;

**M. Christian Favier.** – Cet amendement revient sur l'une des 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 alors par des recours quasi systématiques à des congés vente ou 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 s'accompagne en contrepartie d'une prorogation de la durée des baux préexistants.

**M. le président.** – Amendement n°653 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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. » ;

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Notre amendement se rapproche beaucoup du précédent. Il s'agit d'immeubles appartenant à de gros propriétaires. Nous ne visons que les zones tendues, pas les villes moyennes. Pour vendre l'immeuble, il faut résilier les baux existants. Un délai supplémentaire compenserait la spoliation dont sont victimes les locataires.

Nous proposons trois ans, qui pourraient s'ajouter au délai Aurillac, de six ans.

Pour une fois, chers collègues communistes, acceptez nos efforts de compromis réformiste.

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

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable à l'amendement n°163. La commission était très partagée sur l'amendement n°653 rectifié. Elle a donné un avis un avis défavorable. À titre personnel, je le voterai.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Ce rallongement peut ralentir la création d'un parc intermédiaire géré par des investisseurs institutionnels. Il faut bien sûr protéger les locataires des ventes à la découpe, qui provoquent des drames. Le compromis réformiste pourrait me convenir. Avis défavorable à l'amendement n°163, sagesse sur l'amendement n°653 rectifié.

**M. Christian Favier.** – Bien que le délai de trois ans soit court, dans un esprit constructif, nous l'acceptons.

*L'amendement n°163 est retiré*

*L'amendement n°653 rectifié est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°79 rectifié, présenté par MM. Guerriau, Tandonnet et Marseille.

Alinéa 10, première phrase

Remplacer les mots :

six mois

par les mots :

trois à six mois

**M. Joël Guerriau.** – Nous proposons un assouplissement du délai de préavis.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Qui décidera si c'est trois mois ou six mois ? Défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Il ne paraît pas nécessaire de modifier ce délai. Défavorable.

*L'amendement n°79 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°43 rectifié bis, 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.

Alinéa 10, première phrase

Compléter cette phrase par les mots :

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

**M. Philippe Dallier.** – Je reste sur le préavis de six mois.

En cas de décès du propriétaire, ses ayants droit peuvent avoir un besoin impératif de vendre le bien, par exemple afin de s'acquitter des droits de succession.

Je propose qu'en ce cas, ses héritiers puissent eux aussi délivrer un congé pour vendre en cours de bail avec un préavis de six mois, tout en respectant le droit de préemption du locataire.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Défavorable. Les ayants droit deviennent bailleurs automatiquement.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis. Votre amendement est satisfait. En cas de décès, les ayants droit bénéficient déjà des droits du bailleur, en particulier des dispositions relatives au congé pour reprise ou pour vente.

**M. Philippe Dallier.** – Je préfère vos explications, madame la ministre.

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

**M. le président.** – Amendement n°344 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 10, seconde phrase

Supprimer cette phrase.

**M. François Calvet.** – Il n'y a aucune raison de supprimer la possibilité pour le nouveau propriétaire de donner congé au terme du bail en cours puisque celui-ci n'est pas remis en cause par la vente : l'acquéreur du logement est obligé de le respecter et d'aller à son terme, le locataire étant protégé par son contrat.

L'alinéa 10 autorise le locataire à se maintenir dans les lieux pendant la durée d'un bail, en cas de vente du logement.

Nous ne sommes pas favorables à une telle mesure, qui freine la mobilité des ménages et la fluidité du marché immobilier.

**M. le président.** – Amendement n°63 rectifié *bis*, présenté par MM. Guerriau, Tandonnet, Marseille et Amoudry.

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.

**M. Joël Guerriau.** – Même objet.

**M. le président.** – Amendement n°766, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

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.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Problème délicat, contradictoire : il ne faut ni trop prolonger le délai ni spolier le locataire.

Nous voulons lutter contre des opérations spéculatives visant à revendre rapidement vides des logements achetés occupés. Dans cet esprit, l'alinéa 10 prévoit qu'en cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente ou pour reprise n'est autorisé qu'au terme du renouvellement du bail.

Notre amendement distingue le cas du congé pour vente et le cas du congé reprise.

En cas d'acquisition d'un bien occupé, le 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 commission est défavorable aux autres amendements en discussion commune.

**M. le président.** – Amendement n°326 rectifié bis, 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.

Alinéa 10, seconde phrase

Supprimer les mots :

ou pour reprise

**Mme Élisabeth Lamure.** – Selon le projet, 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 acceptent d'attendre l'expiration du bail en cours. Repousser cette échéance de trois ans revient à refuser aux ménages les plus modestes d'accéder rapidement à la propriété.

**M. le président.** – Amendement identique n°739 rectifié *ter*, présenté par M. Husson, Mme Cayeux, M. Cointat, Mmes Masson-Maret et Sittler et MM. Lefèvre, Cléach, Grignon, Savary et Chauveau.

**M. Jean-François Husson.** – Même objet, le rapporteur ne m'a pas convaincu. Je maintiens donc cet amendement.

**M. le président.** – Amendement n°274 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Férat et MM. Jarlier, Amoudry, Marseille et J.L. Dupont.

Alinéa 10, seconde phrase

Supprimer les mots :

du premier renouvellement

**M. Daniel Dubois.** – La loi actuelle est déjà très précise monsieur le rapporteur. Pourquoi prolonger davantage ? Le locataire est déjà privilégié. Beaucoup de propriétaires achètent des biens occupés pour leurs enfants, un ou deux ans avant qu'ils l'occupent, parce qu'ils sont moins chers.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Je n'empêche personne d'acquérir un logement loué avec une décote en envisageant de l'occuper ensuite, moyennant une protection du locataire. Ceux que je vise sont ceux qui achètent des logements à bon prix pour chasser les locataires et empocher la plus-value subséquente. Nous fixons un délai : minimum deux ans, non pas de trois ans de plus. En zone tendue, deux ans, ce n'est pas beaucoup. Pensez aussi aux locataires ! Je maintiens l'avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le rapporteur a explicité justement la différence entre le congé pour vente et le congé pour reprise. Le Gouvernement est favorable à son amendement et défavorable à l'ensemble des autres amendements en discussion commune. Madame Lamure, vous avez fait allusion à un *tweet* et non au site du service de communication du ministère, *sis* à La Défense, qui s'efforce de suivre nos débats en temps réel, à distance. Veuillez nous excuser de cette erreur. Ce message a été supprimé.

*L'amendement n°344 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°63 rectifié bis.*

**M. Daniel Dubois.** – Je veux bien entendre, monsieur le rapporteur, vos arguments au sujet du congé pour vente mais, s'agissant du congé pour reprise, c'est un abus. Vous mettez les propriétaires dans la difficulté. Ce n'est pas équilibré.

*L'amendement n°766 est adopté.*

*Les amendements n°326 rectifié bis, 739 rectifié ter et 274 rectifié bis n'ont plus d'objet.*

**M. le président.** – Amendement n°64 rectifié *bis*, présenté par MM. Guerriau, Tandonnet, Marseille et Amoudry.

Alinéa 13

Supprimer cet alinéa.

**M. Joël Guerriau.** – Allez-vous *twitter* que mon amendement n'a pas été adopté ? (*Sourires*)

Le texte prévoit qu'une notice d'information sur les droits des locataires est jointe au congé délivré par le bailleur. Ce document n'a aucune raison d'être remis par le bailleur, et ce n'est pas à ce dernier d'informer le locataire sur ses droits pour contester le congé. Il est déjà prévu à l'article premier, alinéa 24.

**M. le président.** – Amendement identique n°345 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

**Mme Elisabeth Lamure.** – Même objet.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable. Les deux notices ne sont pas de même nature.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Il ne s'agit que d'une information du locataire sur ses droits, pour apaiser les relations entre propriétaires et locataires. Défavorable.

*Les amendements identiques n°64 rectifié bis et 345 rectifié ne sont pas adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n°80 rectifié *bis*, présenté par MM. Guerriau, Tandonnet, Marseille et Amoudry.

Alinéa 15

Remplacer les mots :

trois mois

par les mots :

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

**M. Joël Guerriau.** – Cet amendement vise plus de flexibilité pour ne pénaliser ni le bailleur ni le locataire.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Également.

*L'amendement n°80 rectifié bis n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°44 rectifié, présenté par M. Dallier, Mme Brugière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler.

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 :

**M. Philippe Dallier.** – Des dérogations sont énoncées au préavis de trois mois imposé au locataire : un mois pour publier une annonce, recevoir les nouveaux locataires et leur proposer le logement, cela paraît bien court. Je vous propose un compromis de deux mois.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Ce délai d'un mois a été adopté en 2011 par le Sénat, dans le cadre du projet de loi Lefèvre. Nous souhaitons nous en tenir là. N'obligez pas les locataires à payer deux loyers. C'est une situation que vous connaissez dans votre département.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Oui, le sujet a été longuement débattu. Tenons-nous en là.

**M. Philippe Dallier.** – Je connais effectivement ces cas, monsieur le rapporteur mais là aussi, visons l'équilibre. Entre trois et un, deux est un bon compromis. Je le maintiens.

**M. Daniel Dubois.** – Oui, c'est équilibré. On va pénaliser les bons propriétaires ; il y en a qui font des travaux après le départ des locataires. Avec un mois de préavis, c'est très difficile. Madame la ministre, au moment où vous mettez en place le « Dufлот » dans les zones tendues, vous adressez un mauvais signal aux investisseurs.

**M. Michel Savin.** – Avec deux mois, les bailleurs publics, par exemple, peuvent rénover le logement ; cela est de plus en plus fréquent.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Oui, il y a des propriétaires qui font des travaux et qui remplissent bien leur mission. Ce projet de loi n'est pas dirigé contre eux. (*Rires à droite*) Vous sous-entendez que les propriétaires entreprennent les travaux avant la fin du préavis : ils ne peuvent le faire que lorsque le logement est inoccupé. La durée du préavis n'est donc pas le sujet. Il faut que le propriétaire ait le temps de trouver un locataire. Ce sera le cas puisque nous sommes en zone tendue et non sur l'ensemble du territoire : voici l'équilibre.

*L'amendement n°44 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – 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.

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 ;

**M. Philippe Dallier.** – Oui, dans certains arrondissements de Paris, dès qu'une annonce paraît, on fait la queue sur le trottoir ; en Seine-Saint-Denis, ce n'est pas toujours le cas, croyez-moi ! Il y a des différences de situation aussi en zone tendue ! Arguer d'un changement d'emploi pour raccourcir le préavis suppose de préciser que la mutation éloigne du domicile.

**M. le président.** – Amendement n°125 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, Leleux et Milon et Mmes Procaccia et Sittler.

Alinéa 18

Supprimer les mots :

d'obtention d'un premier emploi,

**M. Philippe Dallier.** – Qu'est-ce qu'un « premier emploi » ? Un CDI ? Un CDD ? Un temps complet ? Un emploi à mi-temps ? Un « job étudiant » ? Cette mention est trop difficile à interpréter.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Vous entrez excessivement dans le détail. Ces dispositions figurent dans la loi de 1989 et n'ont pas suscité de litige. Et plutôt que cinquante kilomètres, c'est plutôt le temps de transport qu'il faudrait prendre en compte en Seine-Saint-Denis. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Nous avons adopté un principe simple : nous conservons les dispositions qui ne créent pas de litiges et sont adaptées aux situations des locataires. La distance minimum de cinquante kilomètres n'est pas justifiée. Elle ouvre une trappe à contentieux. Avis défavorable aux deux amendements.

**M. Philippe Dallier.** – Je ne cherche pas à inventer des litiges. J'en vois suffisamment dans ma permanence de mairie que je m'emploie à régler. Votons, et adienne que pourra !

*L'amendement n°126 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement 125 rectifié.*

**M. le président.** – Amendement n°81 rectifié, présenté par MM. Guerriau, Tandonnet et Marseille.

Après l'alinéa 18

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

**M. Joël Guerriau.** – Il faut prendre en compte le rapprochement domicile-travail. Mais je connais déjà la réponse...

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis très défavorable en effet. Vous ne protégez pas les propriétaires, bien au contraire, puisqu'il suffirait de déménager de 500 mètres. Moi, je les protège... (*Marques d'approbation amusée sur les bancs socialistes*)

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Vous touchez ma corde sensible d'écologiste, mais je suis constante. En zone détendue, l'amendement pourrait encourager la concurrence entre propriétaires...

**M. Joël Guerriau.** – Je défendais les locataires... Mais soit.

*L'amendement n°81 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°368 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 28

Après le mot :

personne

insérer les mots :

vivant habituellement dans le logement et

**M. François Calvet.** – Un amendement adopté par l'Assemblée nationale a étendu les dispositions protectrices au locataire ayant une personne à charge. Le nôtre vise à préciser que la personne à charge doit vivre habituellement dans le logement.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cette précision est nécessaire. Avis favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis car il faut éviter une interprétation trop extensive. L'objectif est de protéger ceux qui habitent le logement.

*L'amendement n°368 rectifié est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°356 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 28

Compléter cet alinéa par les mots :

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

**Mme Élisabeth Lamure.** – Cet amendement précise que la protection ne peut être étendue lorsque le bailleur n'a pas été informé de la situation du locataire.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Le locataire devrait-il prévenir son bailleur qu'il a une personne à charge ? Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis. Il y aurait là une immixtion démesurée dans la vie privée des locataires.

*L'amendement n°356 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°275 rectifié bis, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Férat et M. J.L. Dupont.

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 » ;

**M. Daniel Dubois.** – L'article 2 abaisse à 65 ans l'âge minimal du locataire dont les ressources sont inférieures à 1,5 Smic, pour lequel le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat sans lui proposer un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, situé à proximité. Il relève à 65 ans l'âge minimal du bailleur auquel les dispositions du III ne s'appliquent pas. Cet alignement des âges pénalise le bailleur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – J'aurais aimé vous convaincre. Le bailleur reste bien mieux protégé car les coordinations « et » et « ou » n'ont pas le même sens. Dans un cas -le bailleur-, la protection s'applique sous condition d'âge ou de ressources, dans l'autre -le locataire-, ces conditions sont cumulatives.

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

**M. Daniel Dubois.** – Je ne suis pas d'accord. Vous baissez la limite d'âge de cinq ans pour le locataire, vous la relevez de cinq ans pour le repreneur. Le bailleur est-il en meilleure situation ? Je ne comprends pas.

*L'amendement n°275 rectifié bis n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°94, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Alinéas 31 à 35

Supprimer ces alinéas.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – N'ayons pas d'état d'âme à sanctionner les comportements frauduleux. Cependant, la commission des lois est extrêmement réservée sur le recours à une sanction administrative. Ces litiges relèvent du juge judiciaire. La mesure sera-t-elle assez dissuasive ? Réfléchissons, durant la navette, à une qualification pénale appropriée...

**M. le président.** – Amendement n°164, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 32

I. – Remplacer le montant :

3 000 €

par le montant :

6 000 €

II. – Remplacer le montant :

15 000 €

par le montant :

30 000 €

**Mme Mireille Schurch.** – Les amendes prononcées pour motif frauduleux du congé-reprise doivent être réellement dissuasives. N'oublions pas que la restitution de la caution occasionne 10 000 à 12 000 contentieux par an, au lieu d'un millier seulement pour congé frauduleux.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Les congés frauduleux sont inacceptables. Ils pénalisent les locataires mais aussi les propriétaires honnêtes. Pour l'instant, la prévention est impossible. D'où la nécessité d'une sanction lourde. Je ne peux donc accepter de la supprimer en espérant trouver mieux mais j'accepte

d'y travailler pendant la navette. Avis défavorable à l'amendement de la commission des lois.

Avis très favorable -et même, pour ma part, très, très favorable- à l'amendement de Mme Schurch.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le propriétaire, en l'état actuel du droit, ne risque rien et le locataire n'a souvent qu'un intérêt minime à une procédure. La sanction doit être très dissuasive, d'où mon avis favorable à l'amendement de Mme Schurch.

M. le rapporteur pour avis pose, comme à l'accoutumée, une question pertinente. Je suis d'accord pour travailler cette question pendant la navette. Retrait.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Soit.

*L'amendement n°94 rectifié est retiré.*

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Le groupe socialiste se réjouit de cet accord. Nos collègues communistes ont raison de souligner que les sanctions sont si peu dissuasives que le locataire n'a même pas intérêt à lancer une procédure... La loi doit être appliquée par tous.

*L'amendement n°164 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°95 rectifié, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Alinéas 37 à 39

Supprimer ces alinéas.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – J'ai peur d'abuser... Je comprends le droit de priorité accordé à la commune dès lors que le locataire ne veut ou ne peut acquérir. J'ai lutté pendant quatre mandats contre les marchands de sommeil... Pour être efficace, il faudrait un droit de préemption renforcé, définissant un périmètre et des modalités d'intervention. Mais la rédaction actuelle n'est pas satisfaisante ; il ne faut pas laisser penser qu'il s'agit d'un détournement de la procédure d'expropriation, au risque de l'inconstitutionnalité.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Les deux procédures n'ont rien à voir. Toutefois, si Mme la ministre confirme les craintes de M. Vandierendonck, nous sommes prêts à retravailler le texte.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Nous sommes toujours très attentifs aux remarques de la commission des lois mais le risque nous paraît contrebalancé par un objectif largement partagé. Retrait, en attendant d'étudier la question de plus près.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Je veux bien retirer l'amendement. Mais ce travail devra être fait.

*L'amendement n°95 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°658 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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. »

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Nous proposons d'étendre l'exemption de droit de préemption aux acquisitions de logements diffus par les organismes de logement social. Elle ne vaut pour l'instant que pour les ventes en bloc.

*L'amendement n°658 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 2, modifié, est adopté.*

*La séance, suspendue à 16 h 55, reprend à 17 heures.*

## ARTICLE ADDITIONNEL

**M. le président.** – Amendement n°165, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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.

**Mme Mireille Schurch.** – Le logement est devenu le principal poste de dépenses des ménages, notamment populaires. L'idée d'un gel des loyers dans le secteur privé est bonne mais dans le secteur public aussi, les organismes exigent des loyers sans cesse plus élevés. Un moratoire serait opportun. Ce serait l'occasion de relancer la concertation entre Gouvernement, bailleurs et locataires afin d'identifier les processus de formation des prix et des loyers et les moyens de les alléger. Nul doute que la part des frais financiers est déterminante, ce qui pose la question du coût des ressources du logement social.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La commission se ne prononce pas sur l'opportunité d'un moratoire mais

elle craint la multiplication des rapports, à moins que le Gouvernement y soit favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Nous avons longuement travaillé avec vous, madame Schurch. Un moratoire pèserait sur tous les bailleurs HLM et sur l'équilibre de leurs plans de financement. Or, pour stimuler la construction, le Gouvernement a mobilisé à leur bénéfice des moyens exceptionnels. Le président de l'USH a annoncé de bonnes nouvelles pour la production de logements sociaux en 2013, malgré les Cassandre.

Certes, il faut contenir l'évolution des loyers dans le parc social, d'où le plafonnement à l'indice de référence des loyers jusqu'en 2016.

Afin d'éviter que les plus pauvres soient exclus du parc social, le super-PLAI sera très bientôt mis en place, financé par les amendes SRU. Retrait.

**Mme Mireille Schurch.** – Je maintiens l'amendement, défendu par les associations de locataires. Il s'agit seulement d'étudier la question.

**M. Philippe Dallier.** – Je salue la sagesse de la ministre et souligne les incohérences des communistes. En Seine-Saint-Denis, lorsque j'étais administrateur de l'Office public de l'habitat, son président communiste promettait une catastrophe si on en gelait les ressources, malgré les demandes réitérées des associations de locataires. Accordez vos violons ! Les ressources des offices doivent au moins augmenter avec l'inflation.

*L'amendement n°165 n'est pas adopté.*

### ARTICLE 3

**M. Gérard Le Cam.** – Nous approuvons les intentions du Gouvernement : il faut en effet réguler un marché devenu fou. Mais le dispositif prévu ne sera pas efficace. C'est avant tout le manque de logements qui crée le déséquilibre entre l'offre et la demande et l'envolée des prix. Les aides à la pierre, qu'il faudrait augmenter pour encourager la construction, subissent, elles aussi, les effets de la rigueur budgétaire. Les 800 millions promis par le président de la République sont-ils toujours d'actualité ?

Le Gouvernement engage un processus d'encadrement alors que les loyers ont atteint un niveau prohibitif ; ils y resteront. Nous proposons plutôt leur gel. Un marché régulé suppose en outre des agents pour le contrôler. Or rien n'est prévu à cet égard. De plus, le loyer médian de référence est calculé sur le fondement de chiffres transmis par les professionnels ; nous demanderons qu'une administration publique soit chargée de la collecte. Le risque existe d'un lissage des loyers vers le haut. Nous proposerons d'inclure les logements sociaux dans le calcul du loyer médian, qui devrait devenir un plafond.

Le Gouvernement doit aussi réfléchir à l'évolution des loyers dans le parc public.

**M. Roland Courteau.** – Avec cet article, les loyers ne seront plus laissés à la dérive spéculative. On connaît le déséquilibre entre l'offre et la demande dans certains territoires ; en zone tendue, les loyers se sont envolés.

Je salue donc l'initiative du Gouvernement, qui s'inspire d'un rapport du Conseil d'État. Nulle fixation administrative des loyers : le projet de loi définit seulement une fourchette de prix en zone tendue, ce qui n'entame en rien le droit de propriété ni la liberté contractuelle.

Trop de Français à la recherche d'un logement sont confrontés à des prix hallucinants. Il suffit d'aller voir dans certaines agences. La création des observatoires est bienvenue ; sur le fondement de leur travail, l'État fixera par arrêté un loyer médian de référence, un loyer minoré et un loyer majoré par type de logement et secteur géographique. Même dans les zones tendues, les biens hors normes seront exclus du champ de la mesure.

Je vous félicite, madame la ministre, le droit au logement ne doit plus être une expression vide de sens.

**M. Félix Desplan.** – Nous entamons l'examen d'une mesure phare de ce projet de loi. Le Gouvernement a déjà encadré par décret la revalorisation des loyers à la relocation. L'encadrement proposé à l'article 3 prend comme seule référence l'article du CGI relatif à la taxe sur les logements vacants. Or aucune agglomération ultramarine n'est visée par le décret du 13 mai 2013, et c'est justifié : les logements vacants y sont anciens, vétustes, voire insalubres, indivis, détenus par des personnes aux ressources modestes. Il y a peu de chance que ces logements puissent être loués ou vendus. Je crains donc que l'on y revienne à une libre fixation des loyers. Vous connaissez la sensibilité au problème de la vie chère outre-mer. Selon l'Agence départementale et d'information sur le logement de la Guadeloupe, les loyers dans les deux agglomérations de Basse-Terre et de Pointe-à-Pitre-Abymes sont proches de ceux des grandes agglomérations de la métropole.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – C'est vrai.

**M. Félix Desplan.** – Certes, les logements y sont en général plus vastes. La population doit disposer de références fiables et pouvoir se loger dignement à un prix abordable. Je me réjouis donc de la création d'observatoires locaux des loyers. Elle est particulièrement pertinente en Guadeloupe.

**M. Charles Revet.** – J'ai du mal à comprendre la logique de ce projet de loi. On dit vouloir construire plus de logements, lutter contre le logement insalubre mais tout ce que vous faites va à l'encontre de ces objectifs. Vous raréfiez le foncier disponible. Quant à l'encadrement des loyers, il n'est pas pertinent. La rareté fait la cherté ; le moyen le plus sûr de lutter

contre l'augmentation des loyers, c'est de construire plus de logements. La logique et le bon sens seraient de rejeter cet article. *(Marques d'approbation à droite)*

**M. Jacques Mézard.** – Les observatoires locaux de loyers pourront être créés à l'initiative des collectivités territoriales ou des EPCI et feront l'objet d'un agrément « *dans des conditions fixées par décret* ». Le renvoi à l'article 16 ne m'a pas beaucoup renseigné. La question est simple : qui paye ?

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Excellente question !

**M. Jacques Mézard.** – Je ne suis pas hostile par principe aux observatoires mais leurs conditions de création et de fonctionnement doivent être claires, précises et transparentes. Ayant la chance d'être président d'agglomération et parlementaire, je sais ce que sont nos finances locales...

**M. Charles Revet.** – Le cumul a du bon !

**M. Philippe Bas.** – Cet article cumule tous les inconvénients d'un droit rigide avec ceux de l'insécurité juridique. De nombreuses incertitudes demeurent. La création d'observatoires des loyers entraînerait des charges supplémentaires pour les collectivités locales, qui ne seraient pas compensées par l'État.

Le mécanisme créé par cet article augmentera les loyers inférieurs au loyer médian sans diminuer les loyers supérieurs. À force d'accumuler les réglementations, d'ailleurs floues, on aboutira au résultat inverse à l'ambition proclamée, en décourageant les investisseurs privés de mettre des logements sur le marché.

**M. Roland Courteau.** – Mais non !

**M. Philippe Bas.** – L'enfer est pavé de bonnes intentions... On ne peut se contenter de ces bonnes intentions.

**M. le président.** – Amendement n°320 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Supprimer cet article.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Il faut construire des logements, disent les membres de la majorité -si tant est qu'il en existe encore une-, pour diminuer les loyers. Cet article va en sens rigoureusement contraire.

J'ai d'autres amendements de repli si celui-ci n'est pas adopté. Cet article adresse au marché un signal très négatif : il entraînera une contraction de la construction. Les chantiers ne sont déjà pas légion. Ce faisant, cet article freinera aussi la mobilité résidentielle car il crée deux systèmes de loyers : les loyers qu'il réglemente et les loyers libres. On hésitera à passer d'une zone régulée à une zone sans régulation... Cette absence de mobilité portera atteinte à l'ajustement souhaitable de l'offre d'emplois sur le territoire.

Ces observatoires sont d'une complexité extrême. Pour estimer les valeurs locatives sur lesquelles sont assises les taxes locales, on réunit des commissions communales, qui ont le plus grand mal à accomplir une tâche sur le caractère insatisfaisant de laquelle chacun s'accorde. Comment ces observatoires estimeront-ils les loyers médians ? Je suis dubitatif. Supprimons l'article. Je suis sûr que le bon sens prévaudra.

**M. Philippe Dallier.** – J'en doute... *(Sourires)*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Que l'encadrement des loyers suscite des oppositions se comprend. Mais de là à supprimer l'article tout entier... y compris le dépôt de garantie institué par la loi Lefebvre, entre autres, c'est exagéré.

**M. Charles Revet.** – Que proposez-vous ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Vous soutenez que l'encadrement diminuera le désir de construire.

**M. Charles Revet.** – Bien sûr.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Il ne gênera que les spéculateurs, que vous amalgamez à la majorité des propriétaires honnêtes et dignes. *(Protestations à droite)* Il faut leur dire que ceux qui ont un comportement normal ne seront pas touchés. Inflationniste, dites-vous ? Mais comment qualifiez-vous l'augmentation fulgurante des loyers entre 1993 et 2006, bien supérieure à celle des revenus des locataires ? Nous réglementons uniquement là où c'est nécessaire.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Oui, nous touchons à un élément phare de ce projet de loi. Vous accablez l'encadrement des loyers, qui serait inflationniste, pour ne pas dire bolchevique. *(On marque son étonnement à droite)*

Même dans l'Allemagne de Mme Merkel, les loyers sont encadrés. Pourquoi ? Parce que le marché ne régule pas bien le prix des loyers. En dix ans, ils ont augmenté de 40 % dans les zones tendues et, sur tout le territoire, ils ont augmenté plus vite que le coût de la vie. Dans les zones détendues, l'évolution n'est pas la même. L'encadrement des loyers ne fixe qu'une borne supérieure ; si le marché se détend, rien n'empêchera que les loyers baissent.

Notre dispositif, monsieur le président Mézard, est très réactif et localisé. Nous nous référons à l'article 16 de la loi du 6 juillet 1989. Nous maintenons la création des observatoires, soit à l'initiative des collectivités locales et de leurs présidents, soit à l'initiative de l'État, soit sur initiative conjointe ; une ligne budgétaire existe à cette fin. L'OLA, en région parisienne, fonctionne très bien. Notre choix de faire confiance à l'initiative locale est adapté à la période. Un comité scientifique veillera à la rigueur méthodologique et à l'harmonisation des évaluations. La comparaison avec le problème des valeurs locatives n'est pas éclairante car celles-ci ont été fixées une fois pour toutes.

Aujourd'hui, le propriétaire peut augmenter fortement un loyer s'il estime qu'il est sous-évalué par rapport au marché, dans un grand flou juridique. Nous éviterons les augmentations au-delà du loyer médian majoré. Ce loyer médian contient les loyers vers le bas. L'encadrement à l'indice de référence des loyers sera maintenu.

Merci, monsieur Courteau, pour votre présentation politique de cet engagement fort de François Hollande. Je rappelle aux sénateurs UMP que cette solution avait aussi la faveur de Nicolas Sarkozy pendant la campagne présidentielle. Le niveau des loyers dans les zones tendues entrave la mobilité professionnelle et freine la compétitivité de la France. Faisons baisser la fièvre : tel est le sens de la régulation. Ne laissons pas le marché faire n'importe quoi.

Opposer cet engagement à notre effort en faveur de la construction est une erreur. L'investissement immobilier est plus rentable que l'investissement en actions. Le rendement atteint parfois 28 % : c'est le signe que le marché fonctionne mal. On peut dire cela sans pour autant prétendre se passer des investisseurs privés : oui, nous avons besoin d'eux. Nous avons recalibré les incitations fiscales pour éviter les effets pervers. L'investissement immobilier doit redevenir sûr, durable, modéré. Le logement est un bien de première nécessité.

Ce dispositif fera baisser de 25 à 20 % les loyers qui ont trop augmenté ces dernières années. On a oublié que la loi de 1948 était une loi de déblocage des loyers, bloqués depuis 1914. La borne était auparavant fixée à 10 % des revenus des locataires. Nous en sommes à 35 % ! La réalité humaine des familles, des couples qui s'entassent dans des logements exigus ne peuvent pas nous laisser indifférents. Cette loi apportera un immense soulagement à celles et ceux qui attendent beaucoup de l'engagement des responsables politiques. *(Applaudissements à gauche)*

**M. Roland Courteau.** – Très bien !

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Les commissions locales d'évaluation des valeurs locatives continuent à fonctionner et procèdent à des réévaluations régulières. Sur l'évolution des loyers, je me réfère à des sources provenant de la majorité. M. Fauconnier a rédigé un rapport en juin 2011, qui contient un graphique éloquent.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Quel rat de bibliothèque !

**M. Jean-Claude Lenoir.** – L'augmentation des loyers depuis 1990 est relativement modérée. La seule courbe très ascendante illustre l'évolution des baux à la relocation. La baisse a été forte entre 1992 et 1993. Des experts que j'ai consultés pointent une bulle de forte augmentation entre 1997 et 2002 *(exclamations à gauche)*, puisqu'il n'y avait pas assez de logements

construits pour répondre à la demande, pendant cette période où vous avez baissé les bras.

**M. Alain Néri.** – Pourquoi vos recherches très intéressantes se sont-elles arrêtées en 2002 ?

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Je vous confirme qu'ensuite, les loyers ont baissé !

*L'amendement n°320 rectifié  
n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°4 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 Mme Sittler.

Alinéas 2 à 59

Supprimer ces alinéas.

**M. Philippe Dallier.** – Madame la ministre, vous m'avez reproché de rendre la loi trop verbeuse. Cet article ne l'est pas assez ! L'imprécision de votre texte inquiète. Les collectivités locales, que vous souhaitez manifesterment mettre à contribution sans compensation, les professionnels aussi, car ces données ne seront pas statistiques mais utilisées par les préfets pour minorer ou majorer les loyers. Quels seront les chiffres entrés dans les bases de données ? Qui vérifiera qu'ils sont corrects ? On n'en sait rien.

Vous avez parlé de rentabilité très forte, de 28 %. Les excès, limités à d'étroites niches fiscales, ont été heureusement corrigés, par vos prédécesseurs notamment.

Je ne suis pas pour le laissez-faire. Vous avez raillé ma proposition de jouer le marché contre le marché. Les aides de toute nature contribuent aux loyers excessifs. Il faudrait travailler sur cette idée. Vous préférez entrer à l'aveuglette dans une régulation dont les conséquences seront néfastes.

**M. le président.** – Amendement identique n°261 rectifié *bis*, présenté par M. Dubois et les membres du groupe UDI-UC.

**M. Daniel Dubois.** – Le dispositif administratif très lourd qui est proposé risque de déstabiliser le marché. On peut redouter qu'une part non négligeable des investisseurs et des propriétaires, voyant leurs perspectives de rentabilité diminuer, se désengagent.

En diminuant les ressources disponibles des propriétaires, la limitation des loyers freinera la réalisation des nécessaires travaux d'entretien et de rénovation des biens.

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 ceux qui paient des loyers plus bas. C'est en outre un énorme nid à contentieux.

**M. le président.** – Amendement n°166, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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>.

**Mme Mireille Schurch.** – Nous sommes favorables à l'encadrement des loyers. Il ne faut pas seulement les stabiliser, il faut surtout les faire baisser. À Paris, en dix ans, ils ont augmenté de 40 %.

**M. Martial Bourquin.** – C'est terrible !

**Mme Mireille Schurch.** – Le loyer médian de référence est trop élevé. Intégrons les logements sociaux et extrayons-en les meublés et nouveaux logements pour le faire baisser. Le rendement d'un capital immobilier déjà en grande partie amorti est très élevé.

**M. Philippe Dallier.** – Et les impôts ?

**Mme Mireille Schurch.** – Faisons en sorte de baisser le loyer médian.

**M. le président.** – Amendement n°167, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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.

**M. Gérard Le Cam.** – Cet amendement redéfinit la collecte des données par les observatoires des loyers. Il faut des chiffres plus fiables que ceux des agences immobilières et des bailleurs. D'où notre proposition.

**M. le président.** – Amendement n°312 rectifié, présenté par MM. Marseille, Dubois, Bockel et Guerriau.

Alinéa 5

Compléter cet alinéa par les mots :

ou la forme d'association soumise à la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1905

**M. Daniel Dubois.** – Il faut se référer à l'observatoire Clameur.

*L'amendement n°141 n'est pas défendu.*

**M. le président.** – 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.

Alinéa 10

Rédiger ainsi le début de cet alinéa :

« Dans ces zones, le représentant de l'État...

**M. Jean-Claude Requier.** – Nous voulons nous assurer que le dispositif d'encadrement des loyers s'applique bien aux zones tendues.

**M. le président.** – Amendement n°168, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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.

**M. Gérard Le Cam.** – Cet amendement de repli propose de supprimer le « loyer de référence minoré », instaurant un plancher qui entraînera des effets fortement inflationnistes, donc, à terme, des départs forcés pour certaines familles.

Des loyers modérés s'expliquent par la vétusté des logements, mais aussi par la sédentarité importante des locataires. Si ceux-ci se maintiennent dans les lieux une dizaine d'années, les loyers sont inférieurs de 30 % en moyenne.

Nous craignons que le nouveau dispositif proposé n'entraîne de nombreuses tentatives de réajustement. 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.

**M. le président.** – Amendement n°654 rectifié, présenté par Mme Lienemann.

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

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Cet amendement n'est pas de pure forme. Il ne faudrait pas que le plafond devienne la référence normale.

**M. le président.** – Amendement n°183, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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.

**Mme Mireille Schurch.** – Nous partageons la volonté du Gouvernement d'encadrer les loyers mais souhaitons, je le répète, les faire réellement baisser. Le dispositif proposé, trop compliqué, risque de bloquer les loyers à un niveau trop élevé. Les observatoires, en l'état actuel, ne disposeront pas de suffisamment d'informations fiables.

**M. le président.** – Amendement n°655, présenté par Mme Lienemann.

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.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Amendement d'appel que je dépose en mon nom personnel, non au nom du groupe socialiste. Je propose un double seuil, pour répondre à l'argument selon lequel on favoriserait la remontée des loyers.

J'ai compris que je serais bien seule sur ce point et je n'éprouve pas un plaisir particulier à me faire battre ; je préfère donc retirer cet amendement.

*L'amendement n°655 est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°169, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 11

Remplacer le taux :

20 %

par le taux :

10 %

**Mme Mireille Schurch.** – Amendement de repli, pour diminuer le plafond. Le loyer médian de référence est trop élevé. Ralentissons la progression des loyers.

*L'amendement n°311 rectifié  
n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°365 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

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 %.

**Mme Élisabeth Lamure.** – 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.

**M. le président.** – Amendement n°254 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mmes Gourault et Férat et MM. Amoudry, Marseille et J.L. Dupont.

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.

**M. Daniel Dubois.** – La méconnaissance des indicateurs de loyers lors de la conception d'une opération immobilière freine l'investissement. Ces dispositions semblent contraires aux objectifs souhaités lors de l'adoption du dispositif de réduction d'impôt Duflot, mais surtout à l'objectif de production des 500 000 logements annoncé par le Gouvernement.

**M. le président.** – 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 Bruguère et Deroche et MM. Cléach, Grignon, Savary et Chauveau.

Alinéa 13, première phrase

Après le mot :

location

insérer les mots :

à l'exception des logements neufs

**M. Jean-François Husson.** – Les lois des 1<sup>er</sup> septembre 1948, 22 juin 1982 et 6 juillet 1989 ont toujours cantonné l'encadrement des loyers aux logements existants, excluant de leur champ la première location portant sur un logement neuf. La limitation du premier loyer en fonction du loyer médian de référence majoré n'a aucun sens pour les logements neufs.

**M. le président.** – Amendement n°170, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

I. - Alinéa 13, première et seconde phrases

Supprimer le mot :

majoré

II. – Alinéa 14

Supprimer cet alinéa.

**M. Gérard Le Cam.** – Instaurons un cycle vertueux et pérenne de baisse progressive des loyers dans les zones les plus denses, en fixant pour plafond le loyer médian non majoré.

**M. le président.** – Amendement n°171, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéas 15 à 21

Supprimer ces alinéas.

**Mme Mireille Schurch.** – Nous contestons le principe d'un complément de loyer exceptionnel : cela contribue à tirer vers le haut les prix du logement. Va-t-on faire payer la vue sur la tour Eiffel, le Vieux Port de Marseille, le fait d'habiter un immeuble du XIX<sup>e</sup> siècle sans ascenseur, un appartement traversant, avec du marbre, des boiseries ? L'imagination des bailleurs est sans limite. (*Exclamations à droite*) Certes, il y aura un décret et il sera loisible aux locataires d'ester en justice.

S'il convient de prendre en compte les éléments de confort dans le parc privé, appliquons les règles applicables au parc public et libérons les tribunaux d'un monceau de procédures.

**M. le président.** – Amendement n°767, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

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.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cet amendement vise à renforcer l'encadrement du complément de loyer exceptionnel en prévoyant que les caractéristiques jugées exceptionnelles le sont en comparaison des logements de même type situés dans le même secteur géographique. La proximité d'une station de métro, par exemple, n'a rien d'exceptionnel.

**M. le président.** – Amendement n°65 rectifié *bis*, présenté par MM. Guerriau, Dubois, Tandonnet, Marseille et Amoudry.

Alinéas 18 à 21

Supprimer ces alinéas.

**M. Daniel Dubois.** – Le locataire a un délai de six mois de procédure qui s'ouvre devant lui, qui doit être supprimé. Craignons que le débat entre le locataire et le propriétaire aura lieu avant la signature du bail.

*L'amendement n°657 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – 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.

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.

**M. Daniel Dubois.** – Cet article modifie la loi Mermaz de 1989, applicable de plein droit aux baux portant sur des biens à usage d'habitation, qui 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 d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants » connaissant des tensions appréciées par rapport à un faisceau d'indices.

Dans ces communes, le préfet fixera chaque année, par arrêté, sur la base des informations soumises 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 ainsi visés.

Or, les logements neufs mis en location dans le cadre des dispositions Scellier et Duflot sont 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.

**M. le président.** – Amendement n°172, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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. »

**M. Gérard Le Cam.** – Nous voulons n'autoriser la révision des loyers qu'à l'échéance du bail. Cette augmentation, quoique plafonnée au niveau du taux d'inflation, progresse 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.** – Amendement n°175, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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. »

**Mme Mireille Schurch.** – Nous proposons un blocage des loyers à leur niveau actuel pendant trois ans dans les zones où sévit la crise. Il faut stopper net cette inflation galopante. 40 % des locataires consacrent 40 % de leurs revenus au loyer, donc à rien d'autre. Car l'argent ne peut être dépensé deux fois.

**M. le président.** – Amendement n°173, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 26, première phrase

Compléter cette phrase par les mots :

, ainsi que celle de l'évolution des salaires et des pensions de retraite

**Mme Mireille Schurch.** – Cet amendement modifie les modalités de calcul de l'indice de référence des loyers, fortement inflationniste, en le pondérant par l'évolution des salaires et les pensions. Même dans la période actuelle d'inflation modérée, la révision annuelle des loyers entraîne de lourdes pertes de pouvoir d'achat pour les locataires, alors que le chômage explose.

**M. le président.** – Amendement n°363 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéas 27 et 28

Supprimer ces alinéas.

**Mme Élisabeth Lamure.** – L'alinéa 70 de l'article premier du projet de loi soumet à une prescription triennale toute action dérivant d'un contrat de bail. Prévoir que le bailleur qui n'a pas demandé la révision du loyer au bout d'un an soit réputé y avoir renoncé ou que cette révision ne peut intervenir qu'à compter de cette demande déséquilibre les relations entre le bailleur et le locataire. En effet, le locataire peut tenter une action pendant trois ans s'il a payé des sommes indûment alors que cela serait interdit au bailleur qui n'aurait pas procédé à l'indexation du loyer.

**M. le président.** – Amendement n°174, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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.

**Mme Mireille Schurch.** – Cet amendement de repli, suggéré par des locataires en difficulté, part du constat que 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 que ce même loyer ne connaisse pas de hausse brutale à la relocation.

*L'amendement n°66 rectifié bis  
n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°763, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

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,

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Nous précisons que l'action en diminution du loyer peut être engagée si le loyer de base, hors complément de loyer exceptionnel, est supérieur au loyer médian de référence majoré.

**M. le président.** – Amendement n°176, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 31

Supprimer cet alinéa.

**Mme Mireille Schurch.** – Le dispositif prévu est complexe et fait craindre une hausse des loyers modérés. Pourquoi un loyer plancher ? La réévaluation ne saurait être automatique.

**M. le président.** – 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.

Alinéa 32, première phrase

Supprimer les mots :

pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire

**M. Jean-Claude Requier.** – Lors du renouvellement du contrat en zone tendue, le loyer pourra être renégocié. Pourquoi fixer un délai différent pour le bailleur et le locataire ? Par parallélisme avec l'article précédent, nous proposons cet amendement d'équilibre.

**M. le président.** – 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.

Alinéa 33, première phrase

Remplacer le mot :

minoré

par le mot :

majoré

**M. Jean-François Husson.** – Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer doit être inférieur ou égal au loyer médian de référence minoré. Cela revient à interdire toute réévaluation de loyer puisque 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 par deux cette hausse. La complexité du dispositif sera dissuasive.

Nous demandons que le plafond soit, par cohérence avec le processus de fixation du loyer initial, le loyer médian de référence majoré.

*L'amendement 67 rectifié bis  
n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°346 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéas 52 à 58

Supprimer ces alinéas.

**Mme Élisabeth Lamure.** – La possibilité pour le Gouvernement d'intervenir par décret pour fixer le montant maximum d'évolution des loyers doit être supprimée, puisqu'une nouvelle réglementation est mise en place dans les mêmes zones tendues avec la fixation de loyers médians de référence par le préfet du département.

**M. le président.** – Amendement n°364 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

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. A 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. »

**Mme Élisabeth Lamure.** – En l'état actuel du droit, 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. Aucun délai de saisine n'apparaît plus dans le projet de loi.

Afin d'assurer une certaine sécurité juridique, il semble indispensable de fixer un délai. Le délai de trois mois proposé par cet amendement est identique à celui prévu par l'article 17 de la loi en cas de contestation du complément de loyer par le locataire.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable à l'amendement n°4 rectifié, ainsi qu'à l'amendement n°261 rectifié *bis*. Même avis sur les amendements n°166 et 167 : il ne faut pas faire référence au parc locatif public. Retrait ou rejet de l'amendement n°312 rectifié. Avis favorable à l'amendement n°564 rectifié. Retrait ou rejet de l'amendement n°168. Avis favorable à l'amendement n°654 rectifié. Retrait ou rejet de l'amendement n°183. Avis défavorable à l'amendement n°169, ainsi qu'aux amendements n°365 rectifié, 254 rectifié *bis*, 750 rectifié *bis* et 170. Retrait ou rejet de l'amendement n°171. Avis défavorable à l'amendement n°65 rectifié *bis*. Retrait ou rejet des amendements n°255 rectifié *bis*, 172, 175

et 173. Avis défavorable à l'amendement n°363 rectifié.

Retrait ou rejet de l'amendement n°174. Avis défavorable à l'amendement n°176.

Retrait ou rejet de l'amendement n°565 rectifié. Avis défavorable aux amendements n°743 rectifié *bis*, 346 rectifié et 364 rectifié.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je partage largement l'avis du rapporteur. J'ai dit tout à l'heure l'importance de l'article 3. Avis défavorable aux amendements de suppression n°4 rectifié et 261 rectifié.

Madame Schurch, les loyers du parc public sont administrés. Or, le plafonnement ne s'appliquera qu'au parc privé. Avis défavorable à l'amendement n°166.

L'amendement n°167 se heurte au secret fiscal et à des difficultés opérationnelles. Retrait.

L'amendement n°312 rectifié souligne un vrai problème. C'est pour garantir la transparence et la fiabilité du dispositif que nous créons un observatoire « froid », outil d'un diagnostic partagé. Avis défavorable.

Avis favorable à l'amendement n°564 rectifié. Quant à l'amendement n°168, je ne crois pas que le loyer de référence minoré soit inflationniste : en Ile-de-France, moins de 4 % de logements ont un loyer inférieur. Le plafonnement à l'IRL demeure. N'empêchons pas les propriétaires de réaliser des travaux de mise aux normes ou de confort. Avis défavorable.

Avis favorable à l'amendement 654 rectifié, plus lisible.

Madame Schurch, les loyers du PLS sont fixés à discrétion par l'État. Le nouveau dispositif se veut proche de la réalité et de nature à encourager une évolution lente. Avis défavorable à l'amendement n°183.

J'aurais été défavorable à l'amendement n°655, que Mme Lieneman a retiré, mais le dispositif pourra évoluer...

Le préfet pourra réduire à 10 % l'écart maximal : la borne de 20 % n'est qu'une borne supérieure. Avis défavorable à l'amendement n°169.

Avis défavorable à l'amendement n°365 rectifié, de sens inverse. Avis défavorable également à l'amendement n°254 rectifié *bis* : le principe de l'encadrement est bien de s'appliquer à tous les logements, y compris les neufs. Dans certaines zones, il est difficile de trouver des locataires solvables... Certains propriétaires profitent de la hausse illimitée des loyers pour vendre leurs biens à des prix exorbitants, augmentant ainsi les prix du foncier. Cet encadrement aidera indirectement à faire baisser le prix du foncier. Certains maires ont déjà essayé avec succès d'obtenir des prix plus modérés.

Avis défavorable à l'amendement n°750 rectifié *bis*. Avis défavorable aux amendements n°170 et 171. La vue que l'on a depuis un logement n'a pas de caractère exceptionnel puisque l'on se référera aux logements d'un même quartier. Il faudra avoir un *jacuzzi* ou un jardin d'hiver. Avis favorable à l'amendement n°767. Avis défavorable à l'amendement n°65 rectifié *bis*.

L'amendement n°255 rectifié *bis* n'a guère de sens puisque les loyers visés sont déjà encadrés. Il ne faudrait pas créer deux encadrements différents.

Avis défavorable aux amendements n°172, 175, 173, 363 rectifié et 174. Avis favorable à l'amendement n°763. Avis défavorable aux amendements n°176 et 565 qui desserrent ou resserrent l'encadrement. Nous voulons bien ouvrir les possibilités de contestation de loyer. Même avis favorable aux amendements n°743 rectifié *bis*, 346 rectifié et 364 rectifié.

**M. le président.** – Je viens d'être saisi d'un sous-amendement n°822.

Sous-amendement n°822 à l'amendement n° 166 de Mme Schurch et les membres du groupe CRC, présenté par Mme Lienemann.

Amendement n° 166, alinéa 3

Supprimer les mots :

et public

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Le groupe socialiste est sensible à l'intention de nos collègues communistes. Évitions de perturber la moyenne. En revanche, il faut se garder des effets pervers : l'installation de logements sociaux pourrait être bloquée par les riverains inquiétés par une hypothétique baisse des prix de leurs propriétés.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La commission ne s'est pas prononcée. Sagesse.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le Gouvernement hésite. Puisqu'il ne reste que les meublés et micro-logements, sagesse.

*Les amendements identiques  
n°4 rectifié et 261 rectifié bis  
ne sont pas adoptés.*

*Le sous-amendement n°822 est adopté,  
ainsi que l'amendement n°166 ainsi sous-amendé.*

*L'amendement n° 167 n'est pas adopté,  
non plus que l'amendement n°312 rectifié.*

*L'amendement 564 rectifié est adopté.*

*L'amendement n°168 n'est pas adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'adoption de l'amendement n°654 rectifié impliquerait des mesures de coordination dans l'ensemble du projet de loi.

*L'amendement n°654 rectifié est adopté.*

**M. le président.** – Mandat est donné à la division des lois de procéder aux coordinations nécessaires, y compris dans les articles déjà adoptés.

*L'amendement n°183 n'est pas adopté, non plus que les amendements n°s 169 et 365 rectifié.*

*Les amendements n°s 254 rectifié bis, 750 rectifié bis, 170 et 171 ne sont pas adoptés.*

*L'amendement n°767 est adopté.*

*L'amendement n°65 rectifié bis n'est pas adopté, non plus que les amendements n°s 255 rectifié bis, 172, 175, 173, 363 rectifié et 174.*

*L'amendement n°763 est adopté.*

*L'amendement n°176 n'est pas adopté.*

*L'amendement n°565 rectifié est adopté.*

*L'amendement n°743 rectifié bis n'est pas adopté, non plus que les amendements n°s 346 rectifié et 364 rectifié.*

**M. le président.** – Amendement n°552, présenté par Mme Schurch et M. Le Cam.

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.

**M. Gérard Le Cam.** – Il s'agit de répondre à une demande des associations de locataires. Les commissions départementales de conciliation font un travail remarquable sur le terrain pour résoudre à l'amiable un nombre considérable de litiges liés aux contentieux les plus récurrents entre locataires et bailleurs. Le projet élargit leurs compétences aux baux des meublés mais leur ôte la possibilité de donner un avis sur les litiges qui leur sont soumis. Cela pourrait démobiliser leurs membres.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable. L'objet du projet de loi est bien de renforcer le rôle des commissions.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – L'avis n'aura pas valeur de jugement mais il est important qu'il soit formalisé. Avis favorable.

*L'amendement n°552 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°178, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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 ;

**Mme Mireille Schurch.** – Les conditions de la garantie locative sont, dans notre pays, particulièrement défavorables aux locataires. Le montant du dépôt de garantie porte bénéfice au bailleur durant la toute 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, nous proposons d'adapter à notre pays des dispositions en vigueur dans d'autres pays de l'Union européenne, notamment l'Allemagne et la Belgique, en reconnaissant 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. La libération de la caution ne peut intervenir qu'avec l'accord écrit des deux parties. Aucune des parties n'ayant intérêt à ce que la caution demeure bloquée, ces dispositions éviteront *in fine* les conflits, qui demeurent d'ailleurs rares chez nos voisins ayant adopté ce système.

Ces dispositions sont 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 assuré que la somme, bloquée, lui reviendra en cas de dégradation de son bien.

Je sais, madame la ministre, que vous vous êtes interrogée à ce sujet mais que vous avez préféré réaliser d'abord une étude d'impact. Nous proposerons donc un rapport comme solution de repli.

**M. le président.** – Amendement n°180, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéas 89 et 90

Supprimer ces alinéas.

**M. Gérard Le Cam.** – L'obligation faite au locataire de communiquer en fin de bail sa nouvelle adresse au bailleur est plus pernicieuse qu'il n'y paraît. C'est une atteinte disproportionnée à la vie privée, introduite en 2011 à la demande de Nicolas Sarkozy. Le rapport avouait franchement son motif : il s'agissait de poursuivre les locataires ayant laissé le logement en mauvais état. Il est fort étonnant que la gauche y revienne aujourd'hui.

**M. le président.** – Amendement n°181, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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.

**Mme Mireille Schurch.** – Le raccourcissement du délai de restitution de la garantie est une bonne chose mais la loi ne précise pas la nature des dommages autorisant une retenue. La jurisprudence est hésitante. La Cour de cassation a récemment exigé la présentation de factures. Notre amendement va dans le même sens car nous voulons éviter un nouveau revirement de jurisprudence. Cet amendement a été adopté par la majorité de gauche du Sénat lors de l'examen du projet de loi Lefèvre.

**M. le président.** – 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.

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. » ;

**Mme Élisabeth Lamure.** – Certains locataires ne payent pas leur dernier mois de bail, le dépôt de garantie équivalant généralement à un mois de loyer hors charges. Or, le dépôt de garantie sert au bailleur

pour couvrir les frais relatifs à l'habitation suite au départ des locataires et ne peut faire office de loyer. Nous voulons préciser que le loyer est dû dans sa globalité.

**M. le président.** – Amendement n°366 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

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. »

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Il serait paradoxal qu'un propriétaire soit pénalisé pour non-restitution de la garantie s'il ne connaît pas l'adresse de son ancien locataire.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Le dépôt de garantie sur un compte au nom du locataire serait une mesure juste mais compliquée, une vraie révolution. Cette fois-ci, il faut un rapport. Retrait de l'amendement n°178, même si nous partageons l'objectif.

Avis défavorable à l'amendement n°180 : pour que la garantie soit restituée, il faut bien que le locataire ait laissé son adresse. Il en va aussi de l'équilibre avec le bailleur, dont l'adresse doit apparaître sur le bail.

Oui, il y a des abus à propos des travaux, et on a vu des devis signés par un boucher. Mais il est difficile d'obtenir toutes les factures en deux mois. Et le propriétaire peut vouloir réaliser les travaux lui-même. Retrait de l'amendement n°181.

L'amendement n°146 rectifié est satisfait par le droit en vigueur : rien n'autorise le locataire à se dispenser de payer le dernier mois de loyer. Retrait de l'amendement n°366 rectifié pour les raisons déjà dites.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – En effet, madame Schurch, nous avons réfléchi au dépôt de garantie sur un compte au nom du locataire pour financer la garantie universelle de loyer, mais cela nous a paru trop complexe et coûteux pour la gestion des entrées et des sorties. Un rapport est utile cependant. Retrait de l'amendement n°178 au profit de l'amendement n°179.

Avis défavorable à l'amendement n°180 : il est logique que le bailleur connaisse l'adresse de l'ancien locataire pour obtenir éventuellement remboursement de certains frais.

Avis défavorable à l'amendement n°181 : il est difficile d'obtenir des factures en deux mois.

Madame Lamure, la pratique que vous visez n'a rien de légal. Retrait de l'amendement n°146 rectifié, satisfait.

Avis défavorable à l'amendement n°366 rectifié puisque le locataire aura l'obligation de laisser son adresse.

*L'amendement n°178 n'est pas adopté, non plus que les amendements n°s 180 et 181.*

**Mme Élisabeth Lamure.** – Dans le cadre du projet de loi relatif à la consommation, il m'avait été répondu que l'amendement n°146 rectifié aurait toute sa place dans le présent texte...

**M. Charles Revet.** – Et voilà !

*L'amendement n°146 rectifié est retiré*

*L'amendement n°366 rectifié n'est pas adopté*

**M. le président.** – Amendement n°765, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéas 100 et 101

Supprimer ces alinéas.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Amendement de coordination avec l'amendement n°651 de M. Assouline.

*L'amendement n°765, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°716, présenté par M. Dantec et les membres du groupe écologiste.

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 » ;

Amendement n°717, présenté par M. Dantec et les membres du groupe écologiste.

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 » ;

**M. Ronan Dantec.** – Ces amendements s'inscrivent dans l'action menée par le Gouvernement pour économiser l'énergie dans l'habitat. Plus de cinq millions de logements en France sont chauffés par un système de chauffage collectif, sans qu'ils aient d'information sur la part de ce dernier dans leurs charges. L'amendement n°716 pose le principe d'un décompte détaillé des dépenses liées à la consommation d'énergie et à l'entretien du chauffage

collectif. L'amendement n°717 est un amendement de repli.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n°716 est très complexe à mettre en œuvre. Il est ardu de séparer les dépenses de consommation de celles liées à l'entretien. Retrait ou avis défavorable. En revanche, avis favorable à l'amendement n°717.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Retrait de l'amendement n°716 : ce décompte détaillé est en effet complexe, voire impossible à appliquer par certains propriétaires. L'amendement n°717 pose la juste question de la maîtrise des charges par le locataire. Il doit être informé des règles de calcul de la consommation d'énergie de son logement.

**M. Ronan Dantec.** – Je vous ai entendu. À la longue, je l'espère, le locataire demandera des informations toujours plus détaillées...

*L'amendement n°716 est retiré.*

*L'amendement n°717 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°182, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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. » ;

**M. Gérard Le Cam.** – Le contrôle des charges est une opération fastidieuse. La possibilité pour le locataire de recevoir à sa demande copie des pièces justificatives a été supprimée au motif qu'elle serait compliquée à gérer par les bailleurs.

Nous proposons que ces pièces soient transmises, à leur demande, aux associations agréées de consommateurs, sur support papier ou informatique.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Manque l'accord du locataire, pourtant essentiel. Le locataire peut transmettre un récapitulatif de ses charges à une association agréée et, en cas de litige, lui donner mandat d'ester en justice pour obtenir transmission des pièces. Retrait ou rejet.

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

*L'amendement n°182 est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°177, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'alinéa 113

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

12° bis L'article 23-1 est abrogé.

**Mme Mireille Schurch.** – La loi de 2009 reporte sur le locataire une partie des coûts des travaux

d'amélioration des logements en matière énergétique. Or, la notion de partage des économies de charges est ambiguë. Il s'agit d'un investissement réalisé par le propriétaire qui pourrait économiser l'énergie au profit du locataire, sans qu'à aucun moment on s'assure de la réalité de cette économie.

Or, les travaux d'amélioration de l'habitat sont traditionnellement à la charge du propriétaire. Ce n'est pas au locataire de mettre la main au porte-monnaie, d'autant que de nombreux dispositifs fiscaux aident les propriétaires qui réalisent ces investissements.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable. Cette disposition incite les bailleurs à réaliser des travaux pour économiser l'énergie. Le dispositif est très encadré, notamment par le décret du 27 novembre 2009. La contribution doit compenser les économies dont bénéficiera le locataire.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je partage cet avis. Une concertation avec le locataire est exigée sur le programme des travaux, les modalités de leur réalisation ou la contribution du locataire ; celle-ci est limitée dans sa durée et son montant n'est pas révisable. Le propriétaire n'a pas nécessairement intérêt à faire des travaux dont le seul bénéfice est une économie de charges pour le locataire.

**Mme Mireille Schurch.** – Je ne partage pas votre avis. Ces travaux valorisent le bien. Le locataire n'a pas à participer à leur financement. Tant mieux s'il bénéficie d'économies d'énergie.

*L'amendement n°177 n'est pas adopté.*

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Nous voterons contre l'article 3. (*On feint de s'en étonner à gauche*) Les propriétaires qui maintiennent des niveaux de loyers relativement bas au bénéfice des locataires, en en-dessous du plancher, seront tentés de les augmenter. En revanche, les personnes qui paient des loyers élevés verront ceux-ci baisser ; ils seront les grands gagnants. La logique est imparable. Et les investisseurs revoient déjà à la baisse leurs projets...

**M. Charles Revet.** – Eh oui !

**M. Jean-Claude Lenoir.** – ...alors que nous ne construisons pas assez.

À vous entendre, madame la ministre, le Gouvernement a opté pour une solution allemande qui donne là-bas satisfaction. Je reviens de la bibliothèque... (*Exclamations amusées à gauche*)

**M. Marc Daunis.** – Nous allons vérifier !

**M. Jean-Claude Lenoir.** – En Allemagne, il y a un consensus entre groupes de bailleurs et de locataires, à l'initiative des municipalités, sur un niveau de loyer. Mais là n'est pas la raison de la baisse des loyers, qui s'explique par des raisons démographiques et le grand nombre de logements vacants.

**M. Jean-François Husson.** – CQFD.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Ce qu'il faut, c'est construire des logements, ce que vous n'avez pas fait quand vous étiez au pouvoir. Nous l'avons fait lorsque nous y étions... (*Protestations socialistes, applaudissements à droite*)

**M. Gérard Larcher.** – Bravo !

**M. Joël Labbé.** – Les augmentations successives à la relocation sans aucun contrôle jusqu'en juillet 2012 sont en partie responsables de l'explosion du prix des logements, que nous déplorons, alors que l'évolution est beaucoup plus raisonnable dans les pays qui se sont dotés d'un dispositif d'encadrement. Le prix d'un loyer à Munich est de 9 euros le m<sup>2</sup>, contre 24 à Paris ou 14 à Nice. Il est temps de restituer enfin du pouvoir d'achat aux Français et de mettre un terme aux dérives du marché de l'immobilier. Nous voterons cet article. (*Applaudissements sur les bancs socialistes et écologistes*)

**M. Daniel Dubois.** – La grande majorité de mon groupe votera contre cet article, qui découragera les investisseurs et aura des effets pervers sur l'évolution des loyers.

Les observatoires locaux, non financés, seront complexes à faire fonctionner. Ce n'est pas de règles plus strictes que nous avons besoin pour relancer la construction de logements mais d'oxygène pour un secteur qui ne demande qu'à se développer. (*Applaudissements au centre et à droite*)

**Mme Mireille Schurch.** – Encadrement n'est pas un gros mot. Vous dites, madame la ministre, vouloir vous adapter à la situation ; nous voulons, nous, faire baisser des loyers extraordinairement élevés. Nous remercions Mme Lienemann et la ministre d'avoir abondé dans notre sens pour faire baisser le niveau du loyer médian en sortant les meublés et les micro-surfaces ; j'espère que cette exclusion survivra à la navette. Je regrette en revanche que nous n'ayons rien obtenu sur les loyers exceptionnels.

Il faudra chercher une solution sur les dépôts de garantie, qui appartiennent aux locataires. Il est bon d'encadrer les loyers mais mieux eût valu les faire baisser. Nous voterons cet article sans enthousiasme.

*L'article 3, modifié, est adopté.*

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – La commission des affaires économiques se réunit pendant la suspension de séance.

*La séance est suspendue à 19 h 55.*

PRÉSIDENT DE M. JEAN-LÉONCE DUPONT,  
VICE-PRÉSIDENT

*La séance reprend à 22 heures.*

## ARTICLE ADDITIONNEL

**M. le président.** - Amendement n°179, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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.

**Mme Mireille Schurch.** – J'en ai parlé : nous proposons que le Gouvernement remette un rapport sur l'opportunité de création d'un dispositif permettant de sanctuariser le dépôt de garantie durant la durée du bail, sécurisant ainsi les bailleurs et les locataires.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Sagesse.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je suis constante : j'ai demandé le retrait d'un amendement contre un avis favorable sur celui-ci. Le voici.

*L'amendement n°179 est adopté  
et devient un article additionnel.*

## ARTICLE 4

**M. le président.** - Amendement n°758 rectifié, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

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

**M. Claude Dilain.** – Nous simplifions la numérotation.

*L'amendement n°758 rectifié,  
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°659 rectifié, présenté par M. Assouline et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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.

**Mme Patricia Schillinger.** – Cet amendement étend aux locations meublées l'application des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 relatives aux colocations et au cautionnement. D'autre part, il fixe les modalités éventuelles de révision du forfait de charges.

*L'amendement n°659 rectifié,  
accepté par la commission et le Gouvernement,  
est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°68 rectifié *bis*, présenté par MM. Guerriau, Tandonnet, Marseille et Amoudry.

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

**M. Jean-Paul Amoudry.** – Il n'y a pas lieu de remettre en cause le principe de liberté contractuelle du droit français, d'autant que cet article définit précisément les nombreuses mentions qui doivent figurer dans le bail de locaux meublés. Il faut plus de souplesse pour s'adapter aux situations que la loi ne saurait envisager. La Commission nationale de concertation peut se saisir du sujet et examiner les baux pour donner un satisfecit ou demander des modifications, comme le faisait la Commission nationale des rapports locatifs.

*L'amendement n°68 rectifié bis,  
repoussé par la commission et le Gouvernement,  
n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°347 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéas 22 à 27

Supprimer ces alinéas.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Je plaide aussi pour la souplesse. Le bail doit pouvoir être établi rapidement et de façon simple. La nouvelle réglementation des loyers relative aux loyers médians fixés par le préfet du département doit être écartée pour ces locaux.

**M. le président.** – Amendement n°69 rectifié *bis*, présenté par MM. Guerriau, Tandonnet, Marseille et Amoudry.

Alinéas 22 à 24

Supprimer ces alinéas.

**M. Jean-Paul Amoudry.** – Je ne saurais mieux dire.

**M. le président.** – Amendement n°770, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

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

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Nous simplifions la numérotation.

**M. le président.** – Amendement n°769, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

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

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Coordination.

**M. le président.** – Amendement n°256 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois, de Montesquiou, Mercier, Tandonnet et Namy, Mme Férat et MM. Amoudry, Marseille, Maurey et J.L. Dupont.

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.

**M. Daniel Dubois.** – Cet amendement résout le problème spécifique des résidences services soumises à TVA.

**M. le président.** – Amendement identique n°662 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je le retire au profit de celui de M. Dubois.

*L'amendement n°662 rectifié est retiré.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable aux amendements n°347 rectifié et 69 rectifié *bis*.

L'amendement n° 256 rectifié *bis* me semble satisfait et peut être retiré.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Avis défavorable, évidemment, aux amendements n°347 rectifié, 69 rectifié *bis* et 256 rectifié *bis*. Avis favorable aux amendements n°770 et 769.

*L'amendement n°347 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°69 rectifié bis.*

*L'amendement n°770 est adopté, ainsi que l'amendement n°769.*

*L'amendement n°256 rectifié bis est adopté.*

*L'article 4, modifié, est adopté.*

## ARTICLE ADDITIONNEL

**M. le président.** – Amendement n°660 rectifié, présenté par M. Assouline et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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 ».

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Cet amendement précise les conditions de préavis de congés émanant du locataire lorsque celui-ci est un étudiant, une personne de moins de 30 ans ou titulaire d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. Cela ne menacerait pas les offices HLM dans leur survie !

*L'amendement n°660 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté et devient un article additionnel.*

## ARTICLE 4 BIS

*L'amendement n°133 rectifié n'est pas adopté.*

*L'article 4 bis est adopté ainsi que l'article 4 ter.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°354 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

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 ».

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Tout le monde recherche la simplification. Or, la loi distingue bizarrement entre « meublés de tourisme » et « meublés touristiques ». (*Sourires*)

Les meublés touristiques sont définis comme « des logements meublés offerts en location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile », alors que l'article D. 324-1 du code du tourisme définit les meublés de tourisme 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 ».

Or, les mêmes logements servent à ces deux fins, par exemple des maisons dans le Perche louées la semaine à des cadres qui travaillent temporairement dans la région et le week-end à des Parisiens. Pourquoi ne pas unifier ces deux catégories ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Sans doute mais laquelle des deux formules choisir ? (*Rires*) Je le demande au Gouvernement.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – L'appellation « meublé de tourisme » doit être conservée car elle figure dans de nombreux textes réglementaires du ressort du ministère du tourisme. Retrait.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Pourquoi donc ne pas faire des « meublés touristiques » des « meublés de tourisme » ? Parce que la réglementation est très stricte sur les meublées du tourisme... Je vous entends et je ne voudrais pas que mes velléités de simplification échouent dans les sables du Calvados, monsieur le président. Je retire l'amendement, pour la sérénité de nos débats. (*Sourires*)

*L'amendement n°354 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°147 rectifié *bis*, présenté par Mme Procaccia, M. Milon, Mme Debré,

M. César, Mmes Boog et Lamure, M. Dulait, Mme Bruguière, M. Cardoux, Mme Deroche et MM. Pinton, Cambon et J. Gautier.

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.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Les sites internet de recherche de biens immobiliers se basent sur une surface supérieure et différente de la surface habitable Carrez. Il faudrait rendre possible une comparaison efficace des annonces immobilière en ligne.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Précision importante. Avis favorable.

**Mme Cécile Dufлот, ministre.** – Fidèle à sa volonté de clarté, de lisibilité et de simplicité, le Gouvernement soutient cet excellent amendement.

*L'amendement n°147 rectifié bis est adopté et devient un article additionnel.*

**M. le président.** – Une belle unanimité !

*L'article 5 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°663 rectifié, présenté par M. Assouline et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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. A 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. »

**M. Yannick Vaugrenard.** – Faute de définition des résidences universitaires, on aboutit à des incohérences.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Favorable à cette clarification.

**Mme Cécile Dufлот, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°663 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

## ARTICLE 6

**M. le président.** – Amendement n°760, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 5

Remplacer la référence :

25-2-9

par la référence :

25-11

*L'amendement de coordination n°760,  
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 6, modifié, est adopté.*

*L'article 6 bis est adopté.*

## ARTICLE 6 TER

**M. le président.** – Amendement n°757, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 4

Après le mot :

communes

insérer les mots :

, autres que celles mentionnées au premier alinéa,

*L'amendement n°757,  
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**M. le président.** – 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.

Alinéa 6

Remplacer les mots :

de courtes durées

par les mots :

des durées inférieures à trois mois

**M. Jacques Mézard.** – L'article 6 *ter* soumet à autorisation préalable pour changement d'usage les 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.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La commission s'interroge sur l'utilité et la clarté de l'amendement, qui ouvrirait la porte à des abus. Un touriste pourrait résilier après cinq jours un bail de trois mois. Et il pourrait mettre en danger les locataires de locaux meublés qui en font leur résidence principale. On ouvre une trappe par laquelle pourraient disparaître certaines protections des locataires. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je comprends l'intention du président Mézard mais je crains une telle trappe. Restons-en à la loi de 1989.

**M. Jacques Mézard.** – La commission et le Gouvernement ferment la trappe avant d'y tomber...

*L'amendement n°566 rectifié n'est pas adopté.*

*L'amendement n°355 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°1, présenté par M. Cointat, Mme Garriaud-Maylam, MM. Cantegrit, del Picchia, Duvernois, Ferrand et Frassa et Mme Kammermann.

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

**M. Christophe-André Frassa.** – De nombreux Français expatriés ont gardé ou acquis en France un logement qu'ils maintiennent meublé et occupent en famille pendant les vacances. Ils 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, ils louent souvent leur logement en France pour de courtes périodes compatibles avec leurs vacances en France. Le projet rend cette pratique illégale sauf pour la résidence principale ou en cas de changement d'usage de l'habitation en local commercial pour de très nombreuses villes et villages ou groupement de communes de plus de 50 000 habitants.

Avec mon amendement, les nombreux expatriés qui disposent encore d'une attache forte en France et qui souhaitent la garder pourraient louer un bien en France en meublé de courtes durées comme s'il s'agissait de leur résidence principale.

**M. le président.** – Amendement n°420 rectifié *bis*, présenté par Mme Garriaud-Maylam et les membres du groupe UMP.

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

**M. Christophe-André Frassa.** – Dans le même objectif, l'amendement dispense les expatriés des

formalités de « changement d'usage », coûteuses et susceptibles d'être bloquées par la copropriété. Il éviterait à la France une nouvelle procédure d'infraction de la Commission européenne pour discrimination.

Je pose une condition de résidence continue de deux ans afin de limiter cette disposition aux seuls Français ayant déjà vécu en France, susceptibles d'y détenir une résidence principale et de s'y réinstaller.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Encore une fois, la mesure ne s'applique qu'aux villes de plus de 200 000 habitants ; ce ne sont pas tout à fait des « villages », comme vous dites. Elle ne fait d'ailleurs qu'imposer une déclaration préalable de changement d'usage. Votre objectif est satisfait lorsque l'expatrié l'est pour raisons professionnelles. Les autres, il est normal qu'ils passent par la procédure d'autorisation. C'est un fléau à Paris. Il faut y mettre fin.

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

**M. Christophe-André Frassa.** – Les expatriés conserveront donc des logements vacants. Comment obtenir le changement d'usage ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Nous en reparlerons.

**M. Christophe-André Frassa.** – M. Cahuzac m'avait dit, les yeux dans les yeux, que le problème fiscal que je soulevais, l'assujettissement à la CSG et à la CRDS des revenus fonciers des non-résidents, était résolu. Reste que la Commission européenne a entamé une procédure d'infraction ! Une nouvelle procédure se profile... Quand on aime, on ne compte pas !

*L'amendement n°1 n'est pas adopté,  
non plus que l'amendement n°420 rectifié bis.*

*L'amendement n°322 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°24 rectifié *ter*, présenté par MM. Lasserre, Dubois, Deneux, Tandonnet, Roche, Guerriau, Namy, Marseille, Amoudry et Maurey.

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. »

**M. Daniel Dubois.** – Nous souhaitons exonérer les petits propriétaires de l'obligation du changement d'usage puisqu'il s'agit uniquement de la location d'une seule résidence secondaire par foyer fiscal. Une déclaration en mairie restera cependant obligatoire pour que le propriétaire puisse s'acquitter de la taxe de séjour.

**M. le président.** – Amendement identique n°406 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

**Mme Élisabeth Lamure.** – C'est le même. Cette « commercialité » est une entrave pour le tourisme et un véritable handicap pour les petits propriétaires, pourtant bien loin des dérives spéculatives du marché immobilier.

**M. le président.** – Amendement n°134 rectifié *bis*, présenté par MM. Lasserre, Dubois, Deneux, Tandonnet, Roche, Guerriau, Namy, Marseille, Amoudry et Maurey.

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. »

**M. Daniel Dubois.** – Défendu.

*L'amendement n°155 n'est pas défendu.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Les articles visés ne concernent pas l'autorisation préalable.

Sur le fond, l'autorisation a un champ géographique limité. La compensation n'est pas automatique. La location touristique, je l'ai dit, pose problème, notamment à Paris.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Cette procédure de changement d'usage doit être bien utilisée. Des dérogations trop nombreuses laisseraient les choses en l'état. Avis défavorable.

*L'amendement 24 ter n'est pas adopté,  
non plus que les amendements  
n°s 406 rectifié et 134 rectifié bis.*

*L'article 6 ter, modifié, est adopté,  
de même que les articles 6 quater et 6 quinquies.*

## ARTICLE 6 SEXIES

**M. Jean-Pierre Vial.** – L'article 6 *sexies* 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. Les communes touristiques sont-elles visées ou seulement les grandes villes ?

**M. le président.** – Amendement n°410 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Supprimer cet article.

**Mme Élisabeth Lamure.** – L'autorisation obligatoire de l'assemblée des copropriétaires dissuadera les propriétaires de demander un changement d'usage.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Certes, l'assemblée générale n'a lieu qu'une fois par an, mais il faut protéger les autres copropriétaires. D'où notre amendement qui me paraît résoudre le très réel problème que pose Mme Lamure.

**M. le président.** – Amendement n°764, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

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.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cet amendement simplifie les choses en prévoyant de substituer à l'obligation d'accord de l'assemblée générale préalable à la demande d'autorisation de changement d'usage une possibilité pour l'assemblée générale de décider, à la majorité de l'article 25, de soumettre à son accord préalable tout changement d'usage de ce type.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Les communes touristiques ne sont pas visées, monsieur Vial, seulement celles où le marché des résidences principales est tendu.

Avis défavorable à l'amendement n°410 rectifié, favorable à l'amendement n°764.

*L'amendement n°410 rectifié n'est pas adopté.*

*L'amendement n°764 est adopté.*

*L'article 6 *sexies* est adopté.*

## ARTICLE 7

**M. le président.** – Amendement n°761, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 6

Remplacer les références :

25-2-2 et 25-2-9

par les références :

25-4 et 25-11

*L'amendement de coordination n°761, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 7, modifié, est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°154 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Grignon, Gaillard, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mmes Procaccia et Sittler.

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 L. 271-7 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. »

**M. Philippe Dallier.** – Pourquoi exclure les maisons individuelles des règles de la loi Carrez ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Dans un appartement, une erreur de chiffrage correspond à un prix. Dans une maison, le terrain compte. Les choses sont différentes selon qu'il y a 50 ou 600 m<sup>2</sup>. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – L'amendement semble de bon sens mais la loi Carrez autorise un réajustement du prix proportionnel à l'erreur de métrage, alors que d'autres surfaces -le terrain, le jardin- doivent être prise en compte pour une maison. Retrait dans l'immédiat mais il faudra poursuivre la réflexion, tant l'attente est manifeste en la matière.

**M. Philippe Dallier.** – J'entends vos arguments. J'y travaillerai d'ici la deuxième lecture.

*L'amendement n°154 rectifié bis est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°472, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

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. »

**M. Joël Labbé.** – Les communes qui n'ont pas encore atteint l'objectif de logements sociaux fixé par la loi SRU ont moins de capacité d'accueil des familles en difficulté que les autres communes. Et le rattrapage ne se fera que progressivement d'ici 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 fait suite à l'amendement écologiste adopté à l'Assemblée nationale, accordant un droit de préemption aux communes pour éviter la vente à la découpe.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Les objectifs sont louables mais il n'y a pas vraiment de lien avec l'article 55 de la loi SRU. L'amendement est-il conforme au droit constitutionnel de propriété ? Est-il efficace ? Un maire qui n'atteint pas le seuil SRU utilisera-t-il un tel dispositif ? J'en doute fort. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je comprends vos préoccupations mais imposer la signature d'un bail pose un problème constitutionnel au regard du droit de propriété.

L'amendement est prématuré. Mieux vaut explorer la piste belge : en Belgique, la hiérarchie entre droit au logement et droit de propriété n'est pas la même et l'on ne laisse pas de logements vacants. Retrait.

**M. Joël Labbé.** – Soit.

*L'amendement n°472 est retiré.*

*L'article 7 bis est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°186, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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 du 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.

**Mme Mireille Schurch.** – Le projet de loi sur la consommation reste flou sur la question de savoir si l'action de groupe est ouverte aux locataires pour les litiges qui les opposent aux bailleurs. M. Hamon, à deux reprises, a dit, en assimilant le locataire à un consommateur, que ce serait bien le cas. Le confirmez-vous, madame la ministre ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La location d'un bien est la fourniture d'un service, comme l'a dit M. Hamon. D'ailleurs, deux des seize associations de consommateurs reconnues en la matière ne regroupent que des locataires. Retrait.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis : votre amendement est satisfait sans aucune ambiguïté.

**Mme Mireille Schurch.** – Merci d'avoir clarifié les choses.

*L'amendement n°186 est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°714, présenté par M. Dantec et les membres du groupe écologiste.

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.

**M. Ronan Dantec.** – Les collectivités territoriales veulent agir pour la transition énergétique. Le président de la République, lors de la Conférence environnementale, a reconnu que les collectivités devaient se voir reconnaître un droit d'expérimentation qui a fait ses preuves outre-mer.

Le rapport éclairera la manière dont nous pourrions reformuler ce droit à l'expérimentation.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Votre amendement va très loin. Il trouverait sa place dans le projet de loi sur la transition énergétique. La commission s'est interrogée : les conditions qui autorisent les collectivités à déroger à titre expérimental à certaines dispositions sont-elles réunies ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je comprends le sens de votre amendement. Le président de la République a annoncé, lors de la Conférence environnementale, une grande loi sur la transition énergétique, qui marquera le quinquennat. Je ne doute pas que votre amendement y ait toute sa place. Retrait.

**M. Ronan Dantec.** – Je vais le retirer (*on ironise sur divers bancs*) mais l'expérimentation aurait pu éclairer nos débats sur la loi relative à la transition énergétique.

*L'amendement n°714 est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°721, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

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.

**M. Joël Labbé.** – Encore une demande de rapport.

**Plusieurs voix à droite.** – Retirez-le tout de suite ! (*Rires*)

**M. Joël Labbé.** – Il s'agit du dispositif de défiscalisation dit « Censi Bouvard » portant sur l'investissement immobilier destiné à la location meublée dans des résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées, des résidences avec services pour étudiants, des résidences de tourisme classée ou des établissements de santé qui est reconduit année après année depuis 2009.

Or, ce dispositif n'a jamais fait l'objet d'une évaluation de son impact. Il mérite qu'on s'y intéresse afin de savoir s'il remplit le rôle qui lui a été assigné. Cet amendement, je ne le retirerai pas ! (*Rires à droite*)

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Peut être la commission a-t-elle eu tort de donner un avis défavorable en ne considérant que le fait qu'il s'agissait d'une demande de rapport. Sur le fond, je pense que vous avez raison : la niche fiscale coûtera 180 millions d'euros en 2014 et il faudrait en mesurer l'utilité. À titre personnel, je voterai cet amendement.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – J'accepte parfois les rapports... Cette niche a fait l'objet d'une évaluation globale en 2011 qui concluait à une très faible efficacité. Trois ans après, on peut affiner cette évaluation, sectorisée par type de logement construit, d'un dispositif coûteux pour les finances publiques. Avis favorable.

*L'amendement n°721 est adopté  
et devient un article additionnel.*

## ARTICLE 8

**Mme Mireille Schurch.** – Cet article symbolique crée une garantie universelle des loyers, terme encourageant, prometteur. Nous appelons de longue date à une sécurité sociale du logement. Mais cette garantie ne sera mise en place qu'en 2016. Ce délai semble long, alors qu'il y a urgence à prévenir les impayés, éviter les expulsions, trop nombreuses.

La garantie universelle des loyers doit à la fois favoriser l'accès au logement des locataires et améliorer la protection des propriétaires contre les impayés. Quel sera en réalité le bénéfice pour les ménages fragiles, qui financeront cette garantie et devront quand même faire face à leurs impayés ?

**M. Philippe Dallier.** – Et oui !

**Mme Mireille Schurch.** – La garantie universelle des loyers sera intégrée au prix des loyers et ainsi payée *in fine* par les locataires. Elle n'est que partielle, ne s'appliquant qu'au parc privé. Quelle garantie met-on en œuvre dans le parc public ?

**M. Roland Courteau.** – Le logement, au même titre que la santé, est un bien de première nécessité dont la part est loin d'être négligeable dans le budget des ménages, qui ont bien des difficultés à surmonter, avec les divorces, les aléas de la vie, les pertes d'emplois. N'ajoutons pas une angoisse supplémentaire. Les propriétaires demandent parfois des garanties extravagantes.

Votre dispositif, madame la ministre, est équilibré, il sécurise le propriétaire, fournit l'accès au logement, prévient les expulsions.

On estime à plus de 3 millions le nombre de logements laissés vacants par les propriétaires, qui hésitent à les offrir sur le marché. Fallait-il ne rien faire

face à une telle situation ? Le politique ne doit pas baisser les bras. Ce système incitera les propriétaires à relouer les logements vacants.

**M. Philippe Dallier.** – On rêve !

**M. Roland Courteau.** – Il mutualise le risque, sans déresponsabiliser les personnes. Je vous félicite, madame la ministre, de vous être attaquée à ce problème qui touche tous les milieux, tous les âges, pour renforcer l'égalité des chances face au logement. Cette garantie incitera certains bailleurs à faire des choix plus sociaux, en faveur des jeunes, des étudiants, des personnes victimes de discrimination.

Les gens qui ne paient pas ne le font pas de gaieté de cœur. Les prendre en charge le plus en amont possible est le plus sûr moyen de trouver une solution et d'éviter une descente aux enfers. Sécuriser le propriétaire, faciliter l'accès au logement, prévenir les expulsions : tels sont les trois objectifs proposés par cet article, que je fais miens. (« *Bravos !* » et *applaudissements sur les bancs socialistes*)

**M. Alain Néri.** – Nous traitons d'un droit fondamental : le droit au logement pour tous. Aucune espèce animale ne renonce à un terrier, un gîte, un nid.

Tant de jeunes renoncent à quitter le giron familial faute d'accès au logement. Faisons en sorte qu'ils deviennent des citoyens à part entière. Une jeune fille est venue, un jour, dans ma permanence, où elle a éclaté en pleurs en me disant qu'elle devait se séparer de son copain. « Ce n'est pas de ma compétence » lui ai-je rétorqué. « Pas si sûr », me répondit-elle : c'est qu'ayant perdu leur emploi, ils ne pouvaient plus payer leur loyer commun et devaient retourner chacun chez ses parents. Telle est la réalité de nos concitoyennes et concitoyens.

J'avais proposé de créer une garantie universelle en confiant la gestion aux offices HLM. Maires de petites communes, nous nous tournons souvent vers ces offices. Quoi qu'il en soit, je suis d'accord avec votre proposition. Tentons l'expérience. L'opposition devrait comprendre certaines choses. Elle nous fait grief de ne pas construire assez ; elle a sans doute raison, encore que ses chiffres sont sujets à caution. (*Vives protestations à droite*)

Si nous remettons sur le marché des logements vacants, nous répondrons dans six mois à la demande de logements.

**M. Philippe Dallier.** – Quel rapport avec la GUL ?

**M. Alain Néri.** – En Auvergne, les propriétaires savent qu'un sou est un sou... Ils préfèrent toucher un loyer, même faible, mais garanti, plutôt que rien.

On déresponsabiliserait les locataires ? Allons ! Les Français ont de la dignité. La plupart de nos concitoyens veulent payer leur loyer. Quand ils ne le peuvent plus, c'est un drame psychologique pour eux. Rassurez-vous, ce n'est pas parce qu'il y a une

assurance qu'ils vont se précipiter pour ne pas payer. L'assurance maladie n'accroît pas le nombre de malades. Tous mes vœux, madame la ministre, pour que cela marche. Sinon, nous reverrons le dispositif avec quelques amendements.

**M. Philippe Dallier.** – Déjà !

**M. Jean-François Husson.** – Tout à l'heure, un *tweet* anticipait l'adoption de l'article premier. Vous avez reconnu, madame la ministre, que c'était une maladresse. J'ai sur ma tablette le titre des *Échos* de demain : « Loyers : nouveau coup dur pour la loi Duflo »... (*Exclamations à droite*)

Le Conseil d'analyse économique, rattaché à Matignon, qui doit travailler en toute indépendance, fustige deux grandes mesures de ce projet de loi : l'encadrement des loyers, d'abord, qui risque de réduire la mobilité des locataires et de contraindre l'État à donner des carottes fiscales aux propriétaires -pourquoi ne pas le revoir pendant la navette ? La GUL fait aussi l'objet de critiques, en raison de son coût et de son fonctionnement. L'assurance sera financée à parité par les locataires et les propriétaires et risque d'entraîner une recrudescence des impayés. Madame la ministre, entendez notre voix, sereine mais ferme. C'est de l'argent public comme de l'argent des particuliers qu'il s'agit.

Vous voulez réconcilier les uns et les autres, faire France ensemble, dites-vous ; il faut apporter plus de bonheur et de justice à nos concitoyens. (*Applaudissements à droite*)

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Mon temps de parole vaut pour la défense de mon amendement de suppression. Nous avons déjà dit tout le mal que nous pensions de cet article et voici que le Conseil d'analyse économique, un service du Premier ministre, a proposé d'augmenter les recettes de l'État en instituant une taxe sur les propriétaires occupants qui, de ce fait, sont dispensés de payer un loyer...

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – On voit le sérieux !

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Nous considérons que vous sous-estimez les ressources nécessaires : 700 millions ? Tous les spécialistes du secteur disent que votre GUL coûtera 1 milliard d'euros.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Ce sont les assureurs qui le disent.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Appelons cette chose par son nom : c'est un impôt qui sera acquitté par un très grand nombre de Français pour 2,5 % d'impayés. C'est profondément injuste.

**M. Alain Néri.** – C'est la solidarité !

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Le système de l'Agul, organisme qualifié de « léger », bien que devant gérer 5,5 millions de locations et 6 millions d'investisseurs, exigera des moyens, du personnel. Avec quelles

ressources ? Subventions de l'État, recettes de la taxe, et même dons et legs. En vérité, des milliers de personnes seront recrutées pour gérer ce « bidule », comme je l'ai appelé hier. Ce soir, le *Cyrano* d'Edmond Rostand me suggère ce nouveau nom : *hippocampelephantocamelos*. (*Applaudissements et rires à droite*)

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Vous ne formulez aucune proposition alternative. Et pourtant, le diagnostic est partagé sur tous les bancs. Comment la quatrième puissance mondiale ne pourrait-elle pas ne pas tenter de résoudre le problème, ne fût-ce qu'avec le soutien de cette part de l'hémicycle ? (*Protestations à droite*) Vous avez tenté de disqualifier l'encadrement des loyers, et maintenant la garantie des loyers. L'intérêt général commande de sortir d'une situation inacceptable.

Monsieur Lenoir, vous pourrez toujours tourner en dérision cette solution. Vous n'aurez rien apporté au débat. Demandez à ceux qui ont des pathologies liées à l'alcool, par exemple, de ne plus être remboursés par la sécurité sociale, si l'on suit votre logique... (*Exclamations indignées à droite*)

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cela arrive en Angleterre.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Il faut faire quelque chose ! (*Applaudissements sur les bancs socialistes et écologistes*)

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Lisez en détail les recommandations de ces professeurs Tournesol du Conseil d'analyse économique. Elles sont risibles. Ces gens vivent hors du réel, dans le monde des chiffres et de la technocratie. Nous les connaissons, leurs études pour la fondation Concorde, l'institut Montaigne, etc.

Il faudrait créer des régies locales composées à parité de propriétaires et de locataires -désignés comment ?- au niveau de chaque quartier, dotés de prérogatives de justice, comme les conseils de prud'hommes, qui définiraient un « loyer ordinaire » semblable au loyer médian. Je vous laisse juger de la simplicité du dispositif ! C'est l'État qui doit définir la loi, pas le quartier. La GUL existera quand même car les locataires et les propriétaires devraient payer 1 %, et l'État aussi !

Quelle idée de génie ! Tout cela ne marcherait, ajoutent les rapporteurs, que si l'on donnait beaucoup plus de souplesse aux bailleurs, en accroissant la flexibilité des baux. Nous ne voulons pas de ce libéralisme débridé, étranger à notre tradition du droit républicain. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

Ils reconnaissent tout de même que le Trésor public est le mieux placé pour recouvrer les impayés, ce que nous proposons. Le Sénat doit rester mobilisé sur le suivi de ce mécanisme. Des propositions du groupe centriste méritent d'être examinées sur le *modus operandi*. Mais ne prenez pas l'exemple de la triste

provocation que j'ai évoquée. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

**M. Joël Gueriau.** – Sécuriser les propriétaires, oui, mais la GUL est-elle la bonne réponse à la question posée ? Faut-il mettre en place un système aussi coûteux pour un faible nombre d'impayés ? Les professionnels sont inquiets. Nos amendements feront en sorte de faire évoluer le projet de loi.

**M. Jean-François Husson.** – Très bien !

**M. Philippe Dallier.** – Je ne pensais pas que l'examen de cet article serait l'occasion de faire le procès du Conseil d'analyse économique. Reportez-vous au *Journal du dimanche* d'il y a quelques semaines, où je soulevais le lièvre du « droit d'usage » des propriétaires qu'il proposait de taxer, inspiré non de penseurs libéraux mais de *Terre Nova*, « *think tank* » qui alimente le parti socialiste.

**M. Marc Daunis.** – Cela peut lui arriver.

**M. Philippe Dallier.** – Vous nous reprochez de ne rien proposer mais nous sommes là pour critiquer votre texte... Et nous proposons de transformer la GRL.

Il n'y a pas, dans cet hémicycle, ceux qui seraient proches du peuple souffrant et ceux qui n'ont d'yeux que pour les nantis.

**M. Marc Daunis.** – Quoique...

**M. Philippe Dallier.** – Ce n'est pas digne de ce débat, jusqu'à présent de bonne tenue ; peut-être regrettez-vous vos propos ?

**M. Alain Néri.** – Je ne regrette rien du tout !

**M. Philippe Dallier.** – C'est dommage.

**M. le président.** – Amendement n°321, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Supprimer cet article.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Je reprends la parole. (*Exclamations*) Madame Lienemann, les professeurs Tournesol sont présidés par le Premier ministre... et par Mme Benassy-Quéré, nommée en octobre 2012... Ne traitez pas le Premier ministre de professeur Tournesol ! Il présidait la dernière réunion du Conseil d'analyse économique. (*Exclamations sur les bancs socialistes*)

**Plusieurs voix à droite.** – Eh oui !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Revenons au texte. Avis défavorable. Discutons sereinement et sérieusement. La notion de garantie de loyer n'est pas nouvelle. Lionel Jospin et Marie-Noëlle Lienemann, Jean-Louis Borloo et Bruno Apparou y ont travaillé. Cette réflexion est évidemment transpartisane. Tout cela pour 2,5 % d'impayés, dites-vous. Mais alors, pourquoi faire la GRL ? La GUL améliorera l'accès au logement. On peut en discuter sereinement, sauf si on vote votre amendement de suppression, monsieur

Lenoir. Trente autres amendements ont été déposés. C'est dire si le Sénat veut en débattre. La pire des choses serait, de ce point de vue, de voter votre amendement. Ne l'adoptons pas !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je suis contente que le Conseil d'analyse économique ait décidé de publier son avis aujourd'hui. Il nous manquait ! (*Sourires*) La GUL a fait l'objet de tant de critiques... des calculs extravagants ont circulé. C'était la réponse de mon prédécesseur, Bruno Apparou, à la Halde qui l'interrogeait sur les limites de la GRL, pour mettre fin aux discriminations à l'entrée dans le logement.

Cette garantie vise l'accès universel au logement, qui est la priorité de l'épanouissement de l'individu. Sans logement, pas d'emploi, pas de famille ni d'enfants. La GUL succède à la GLI et à la GRL. Vous savez bien que des locataires peuvent être acceptés par le bailleur mais que les assureurs n'acceptent pas leur dossier car ils demandent des garanties supérieures à celles des bailleurs : la GLI devient une forme de supergarantie.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Absolument.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – La GRL, garantie par l'État, n'a pas suffi à concrétiser l'accès au logement.

Je comprends l'action de mes prédécesseurs. Les députés ont eux-mêmes fait état de la situation de leurs enfants qui, parce que titulaires d'un CDD, ne pouvaient accéder à un logement. Que fait-on lorsqu'on est élu local et qu'on est informé de l'expulsion d'une femme seule avec deux enfants, qui ne peut plus payer son loyer parce que son conjoint a quitté le foyer ? Quant aux propriétaires, une enquête de *Particulier à particulier* établit qu'ils sont préoccupés d'abord par la sécurité de leurs revenus. Tous les ministres ont eu ces problèmes en tête et vu le temps long de notre action, nous devons être modestes. Accès au logement, prévention des expulsions, sécurisation des propriétaires : la GUL poursuit ces trois objectifs. Je suis sûre que dans dix ans, on se demandera comment on faisait avant. Ce n'est pas la sécurité sociale.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – N'est-ce pas, monsieur Mirassou ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Mais c'est le même principe : il s'agit d'assurer l'égalité des droits. Les économistes, monsieur Dallier, peuvent dire ce qu'ils veulent ; il n'est pas question, pour le Gouvernement, d'entrer dans la logique de la proposition du Conseil d'analyse économique, organisme indépendant, de taxer l'usage d'un logement.

Après la démonstration cocasse de Mme Lienemann à propos des régies locales, inspirées du Québec, je mets au défi quiconque de mettre en œuvre le système préconisé...

Cette GUL n'est pas une invention ; elle a été mûrement réfléchi et préparée. Mon prédécesseur a fait la GLR parce qu'il a hésité à franchir le pas de l'universalité. C'est difficile, certes, mais tout autant nécessaire. J'entends et j'accepte avec bienveillance toutes les critiques afin que le dispositif soit le plus robuste possible, dès le début. La date butoir de 2016 résulte de ce choix.

Des milliers de fonctionnaires, monsieur Lenoir ? Personne ne l'imagine, vu la situation des finances publiques. Quelques dizaines de personnes tout au plus. L'organisme qui gère la GRL apportera son expertise.

Ce système serait injuste, qui ferait payer à tout le monde les risques de quelques-uns ? Non, il ne s'agit pas d'une assurance. Il s'agit de prévenir les expulsions et de garantir l'accès au logement. Chacun peut être exposé à des impayés. Et le système actuel conjugue l'injustice à l'exclusion : pour les jeunes en CDD, même la caution des parents ne suffit pas.

Je peux entendre les craintes des professionnels, qui verraient se tarir un marché. Rien n'interdit que la GUL soit complétée par d'autres systèmes d'assurance. Sa mise en œuvre reposera sur des acteurs locaux, professionnels de l'immobilier.

Le dispositif augmenterait les impayés ? On touche ici à l'irrationnel. Aujourd'hui, il faut saisir la justice pour obtenir le paiement d'impayés. Avec ce projet de loi, le recouvrement sera beaucoup plus facile, avec l'amendement de votre commission. L'organisme sera doté d'une expertise que ne possède pas un propriétaire isolé.

Selon l'inspection générale des finances, la GUL coûterait entre 245 millions et un milliard d'euros. Le Gouvernement a fait un choix intermédiaire, celui de mettre en œuvre, pas à pas, ce dispositif, avec les parlementaires, car il n'est pas sorti tout ficelé d'un cabinet mais doit être le fruit d'une élaboration partagée. Subir autant de critiques sera la plus sûre garantie de la robustesse du dispositif. L'enjeu, c'est l'intérêt général : l'accès au logement pour tous. *(Applaudissements à gauche)*

*L'amendement n°321 rectifié  
n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°337 rectifié bis, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

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*) ».

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Je vous ai écouté avec intérêt, madame la ministre. Vous avez défendu avec sérénité et souci de la pédagogie vos convictions. Nous partageons les mêmes préoccupations, les mêmes émotions, même si certains collègues laissent entendre que le cœur est à gauche...

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – De fait le cœur est à gauche... dans la poitrine !

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Le ton a changé depuis hier -où l'on nous renvoyait à la fondation de la sécurité sociale en 1945...-, tant mieux. Oui, nous faisons des propositions.

Cet amendement propose que cette garantie universelle 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. Il créerait, 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.

Je vous renvoie, pour plus de précisions, à l'objet de l'amendement.

**M. le président.** – Amendement n°507 rectifié, présenté par M. Vanlerenberghe et les membres du groupe UDI-UC.

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'accession 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.

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** – Je n'ai pas été insensible à vos propos, madame la ministre, me rappelant l'amendement sur la GLI et la GRL que j'avais fait adopter à l'unanimité ici même. J'ai admiré le talent oratoire des uns et des autres, qui illustre le Sénat, mais je propose d'en revenir aux choses concrètes et sérieuses. Le groupe UDI-UC est convaincu de la nécessité de mettre en place une GUL efficace en tirant les leçons des échecs du passé. Ce ne doit pas être un *hippocampéléphantocamélos*... Les premières garanties n'étaient pas universelles. Ainsi, la GLI a concentré les bons risques, interdisant toute généralisation.

Cet amendement propose de mettre en œuvre un dispositif de garantie universelle des loyers simple, immédiatement applicable et efficace, reposant sur trois piliers : une Haute autorité, structure politique chargée de définir le cahier des charges de la GUL et de piloter ensuite son fonctionnement général, en fonction de l'état du marché, de manière simple et réactive ; un fonds alimenté par les produits de la GUL, qui aura pour mission de couvrir la sinistralité au-delà du risque habituel afin de protéger les plus fragiles.

**M. le président.** – Concluez, je vous prie.

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** – Un traitement social du suivi des sinistres par un opérateur agréé est aussi indispensable.

Il y a urgence. Un million de jeunes passent par le parc privé. 500 000 emplois sont refusés chaque année, faute de logement.

Je crains que le système étatique que vous proposez ne tue cette bonne idée dans l'œuf.

**M. le président.** – Amendement n°567 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, Chevènement, Collin, Collombat et Fortassin, Mme Laborde et MM. Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

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.

**M. Jacques Mézard.** – Nous sommes d'accord avec le principe et les objectifs de la GUL, car chacun connaît les problèmes d'impayés. Il faut protéger propriétaires et locataires. Mais le système proposé n'est pas au point. Le rapporteur lui-même note que l'article 8 issu 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 précisions apportées en commission sont loin de suffire. Retravajons-y. Nous sommes ouverts à la discussion.

**M. le président.** – 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.

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

**M. Philippe Dallier.** – Pardon, à cette heure-ci, de soulever un problème sémantique mais un dispositif « universel » s'applique à tous et partout. Or, la GUL s'applique sur l'ensemble du territoire, certes, mais seulement au parc privé. « Garantie universelle », cela fait penser au bonheur universel... Cela laisse croire qu'on résout tous les problèmes des propriétaires et des locataires. Je tiens que les mots ont un sens. Les termes de garantie de recouvrement des loyers sont plus exacts, même si la GRL a été abondamment critiquée. La discrimination des demandeurs en fonction des revenus ou du faciès existe. Cet article y remédiera-t-il ? Rien n'est moins sûr.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Très bien.

**M. le président.** – 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.

Alinéa 1

Après les mots :

d'aides

insérer les mots :

ou d'assurance

**M. Jean-François Husson.** – M. Mirassou, qui disait que nous ne proposons jamais rien, appréciera notre amendement. L'assurance peut être utile, à supposer qu'elle soit universelle, donc obligatoire, comme pour l'automobile. Il n'est pas évident qu'un système public soit plus vertueux.

**M. le président.** – Amendement n°70 rectifié, présenté par MM. Guerriau, Marseille et Tandonnet.

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.

**M. Joël Guerriau.** – La GUL doit être encadrée pour éviter toute déresponsabilisation des locataires ou des bailleurs. Elle doit donc être limitée aux impayés liés à des situations involontaires et imprévisibles.

*Prochaine séance aujourd'hui, jeudi 24 octobre 2013, à 9 h 30.*

*La séance est levée à minuit et demi.*

**Jean-Luc Dealberto**

*Directeur des comptes rendus analytiques*

**ORDRE DU JOUR**

**du jeudi 24 octobre 2013**

**Séance publique**

**À 9 heures 30**

1° Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Rapport de M. Claude Dilain et M. Claude Bérit-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 15 heures à 15 heures 45**

2. Questions cribles thématiques sur la politique énergétique européenne

**À 16 heures et le soir**

3. Suite du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové