

A S S E M B L É E N A T I O N A L E

X I V ^e L É G I S L A T U R E

Compte rendu

Commission des affaires économiques

– Suite de l'examen du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n° 1179) (*M. Daniel Goldberg et Mme Audrey Linkenheld, rapporteurs*)..... 2

Mercredi
24 juillet 2013
Séance de 9 heures 30

Compte rendu n° 106

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013

Présidence
de M. François Brottes
Président



La commission a poursuivi **le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n° 1179) (M. Daniel Goldberg et Mme Audrey Linkenheld, rapporteurs)**.

Article 3 (suite) (articles 16, 17, 17-1 [nouveau], 17-2 [nouveau], 18, 19, 20, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 23, 24-1, 25, 25-2 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) : *Modernisation des dispositions relatives au loyer, aux charges et au règlement des litiges*

La commission adopte successivement les amendements rédactionnels CE 776 et CE 777 de M. Daniel Goldberg, rapporteur.

La commission est saisie de l'amendement CE 61 de Mme Chantal Guittet.

Mme Marie-Noëlle Battistel. Cet amendement a pour objet de reconnaître le principe selon lequel les intérêts produits par le dépôt de garantie sont capitalisés au profit du preneur.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Si l'idée est séduisante, le dispositif n'est pas opérant en pratique. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. Même avis.

L'amendement est retiré.

La commission examine l'amendement CE 588 de Mme Laurence Abeille.

Mme Laurence Abeille. Cet amendement vise à ce que la caution payée par le locataire lors de la signature du bail lui soit rendue immédiatement au moment où il est mis fin à celui-ci. En effet, le locataire qui met fin à son bail en signe le plus souvent un nouveau, avec tous les frais que cela implique – frais d'agence, déménagement, caution, achat de nouveaux équipements, voire paiement simultané de deux loyers. Cela entraîne souvent des problèmes financiers, notamment pour les plus fragiles. Surtout, rien ne justifie que le bailleur conserve la caution durant deux mois, sauf à considérer que ses problèmes de trésorerie sont plus importants que ceux du locataire. L'adoption de cet amendement contribuera à rééquilibrer les relations entre le locataire et le bailleur.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Un délai est nécessaire pour permettre au bailleur de régulariser les charges, ou au moins de faire réaliser un devis en cas de dommages dans le logement. Le dépôt de garantie ne peut donc être restitué au locataire au moment de la restitution des clés.

Mme la ministre. Je partage l'avis du rapporteur.

Mme Laurence Abeille. L'état des lieux de sortie permet de savoir si des travaux sont à prévoir. Dès lors que ce n'est pas le cas, la caution doit être rendue. Si des travaux doivent être faits, un délai supplémentaire sera donné.

M. Thierry Benoit. Mais l'amendement ne le dit pas.

Mme Laurence Abeille. Nous pouvons le réécrire en ce sens.

M. le président François Brottes. Je vous suggère de retirer cet amendement : en l'état actuel, il se borne à prévoir la restitution sans délai de la caution.

Mme la ministre. Nous avons créé une pénalité en cas de restitution tardive de la caution. De son côté, le bailleur doit avoir le temps de procéder à une estimation réelle des travaux. Il n'est donc pas opportun de prévoir une restitution immédiate de la caution. Le principe d'équilibre qui est à la base de ce projet de loi veut que le propriétaire puisse exercer ses droits dans un délai raisonnable.

L'amendement est retiré.

La commission est saisie de l'amendement CE 863 de M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à faciliter la restitution des clés au bailleur, qui pourra se faire en main propre, comme le prévoit le texte, mais également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Mme la ministre. Je suis favorable à cet amendement.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE 530 de Mme Annick Lepetit.

Mme Catherine Troallic. Cet amendement vise à ramener à un mois le délai maximal de restitution du dépôt de garantie.

M. le rapporteur. Avis défavorable : ce délai paraît trop court pour engager des travaux de remise en état du logement.

Mme la ministre. Un délai de deux mois semble en effet plus raisonnable.

L'amendement est retiré.

La commission examine, en discussion commune, les amendements CE 864 de M. le rapporteur, et CE 501 de M. Christophe Borgel.

M. le rapporteur. Les deux amendements étant très proches, je laisse M. Borgel défendre le sien le premier.

M. Christophe Borgel. Cet amendement de bon sens prévoit que « les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes. » Il propose une voie médiane entre la réduction autoritaire du délai de restitution du dépôt de garantie et une pratique aujourd'hui courante.

M. le rapporteur. Je préfère la rédaction de mon amendement, qui évite le mot « amiablement » (*sourires*).

M. Benoist Apparu. Dois-je comprendre qu'avant ce projet de loi, il était interdit aux parties de se mettre d'accord pour solder immédiatement l'ensemble des comptes ?

M. le président François Brottes. Vous savez fort bien que non : cet amendement doit être regardé comme une invitation.

Mme Laure de La Raudière. Je suis défavorable à ce type d'amendements, qui ne servent à rien d'autre qu'à rendre la loi « bavarde ». Ils peuvent même se révéler dangereux : en présence d'un flou dans une autre disposition du texte, la jurisprudence pourrait estimer que ce qui n'a pas été prévu n'est pas possible.

M. le rapporteur. Je suis sensible à vos arguments. Néanmoins, je ne suis pas convaincu que le délai de deux mois soit un délai maximal. L'alinéa 73 de l'article dispose en effet que « lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. » Je vais retirer l'amendement, mais nous y reviendrons peut-être en séance publique.

Les amendements sont retirés.

La commission adopte successivement l'amendement rédactionnel CE 778 et l'amendement de précision CE 866 du, rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE 676 de Mme Chantal Guittet.

M. Hervé Pellois. Il n'est pas rare de constater des pratiques abusives de la part de certains propriétaires qui sollicitent, en plus du cautionnement ou du dépôt de garantie prévus par la loi, d'autres formes de garantie comme des cautions bancaires. Afin de limiter ces pratiques, cet amendement précise qu'aucune garantie autre que celles mentionnées par la loi – dépôt de garantie, garantie autonome et cautionnement – ne peut être demandée au locataire.

M. le rapporteur. Avis favorable.

Mme la ministre. La caution bancaire – non prévue par la loi du 6 juillet 1989 – est une pratique peu utilisée, mais elle existe. La mise en place de la garantie universelle des loyers offrira une meilleure solution au problème à traiter. À ce stade, et dans l'impossibilité d'évaluer précisément les conséquences de cet amendement, le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Commission.

M. Éric Straumann. Il arrive que le locataire ait de l'épargne, mais pas de famille pour apporter une caution personnelle. La banque peut alors garantir le contrat à partir d'un contrat d'assurance-vie, par exemple. Cela concerne en particulier les personnes isolées.

M. Michel Piron. Je note la prudence de Mme la ministre. Vous parliez d'équilibre entre le propriétaire et le locataire. Je crains qu'à trop charger la barque, on ne finisse par décourager les investisseurs. Certes, il y a quelques abus, mais nous pouvons sans doute les combattre autrement. Et tant que la garantie universelle des loyers n'est pas en vigueur, nous prenons un vrai risque. N'oublions pas que le premier problème est le manque de logements dans un certain nombre de zones.

M. Benoist Apparu. On peut concevoir que l'on interdise le cumul de garanties ; mais cet amendement interdit purement et simplement la caution bancaire, qui peut s'avérer utile dans certains cas.

M. le rapporteur. À mon sens, cet amendement vise bien le cumul, et non la caution bancaire.

M. le président François Brottes. C'est en tout cas son intention. Mais je suggère à ses auteurs de le retirer et de revoir sa rédaction d'ici à la discussion en séance publique.

L'amendement est retiré.

La commission adopte l'amendement rédactionnel CE 779 du rapporteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE 679 de Mme Joëlle Huillier.

Mme Frédérique Massat. Cet amendement vise à permettre aux locataires de consulter les justificatifs à tout moment dès lors que la régularisation a précédé l'envoi du décompte.

M. le rapporteur. Il est intéressant de permettre au locataire d'obtenir à tout moment la communication des pièces justificatives. Néanmoins, il faudrait prévoir un délai maximum, la conservation de ces pièces pouvant représenter une lourde charge pour le bailleur. Je vous invite donc à revoir la rédaction de cet amendement d'ici à la discussion en séance publique.

L'amendement est retiré.

La commission examine, en discussion commune, l'amendement CE 503 de M. Christophe Borgel et les amendements CE 780, CE 783 et CE 782 du rapporteur.

M. Christophe Borgel. Cet amendement vise à supprimer l'alinéa 87 de l'article, qui fait obligation au bailleur de transmettre au locataire en faisant la demande tous les justificatifs de charges, par voie dématérialisée ou par courrier postal. Il est normal que le locataire ait accès à toutes les pièces justificatives, mais compte tenu de leur volume, cette obligation risque de rester lettre morte ou de mettre en difficulté non seulement les propriétaires ayant peu de moyens, mais aussi les bailleurs sociaux, qui pourraient se voir contraints d'envoyer en de nombreux exemplaires une masse d'informations considérable.

M. le rapporteur. Je suis convaincu par les arguments de M. Borgel, mais non par la solution qu'il propose. Certes, les pièces justificatives représentent un grand nombre de documents à transmettre, mais la simple mise à disposition limite les droits des locataires, ce qui ne répond pas à l'esprit de la loi. Une voie médiane pourrait consister à limiter cette transmission à la seule voie dématérialisée, mais elle créerait une inégalité entre les locataires. Je suis donc défavorable à cet amendement.

M. Jean-Marie Tetart. La fracture numérique est encore une réalité : certains locataires n'ont pas la possibilité de recevoir les pièces justificatives par voie numérique. Cette solution n'est donc pas meilleure que l'envoi postal. Il me semble dès lors préférable de tenir ces pièces à la disposition des locataires.

M. Michel Piron. Je rappelle que le locataire qui le souhaite peut consulter ces documents. Encore une fois, gardons-nous de complexifier exagérément les relations entre les propriétaires – en particulier les bailleurs sociaux, comme l'a noté M. Borgel – et les locataires.

M. Christophe Borgel. Imaginons un bailleur social à qui plusieurs centaines de locataires demanderaient l'envoi d'un grand nombre de pièces justificatives. Cela représente un coût considérable ! Le problème auquel sont confrontés les locataires est davantage celui de la clarté des pièces transmises que celui de l'accès à ces pièces. À la limite, mieux vaut

prévoir la possibilité d'un envoi par voie dématérialisée, qui permettrait au moins à ceux qui disposent d'un accès internet de les recevoir, et marquerait un progrès par rapport à la situation actuelle, mais pas par voie postale. Encore une fois, cela peut mettre des propriétaires – institutionnels ou individuels – en grande difficulté.

M. le rapporteur. Je rappelle que cet amendement supprime l'intégralité de l'alinéa 87 – y compris la possibilité de transmission par voie dématérialisée. Or nous savons que les locataires ne se déplacent pas pour consulter les documents mis à leur disposition. En ce qui concerne le coût, l'alinéa en question prévoit que la copie et l'envoi de ces pièces peuvent faire l'objet d'une facturation à prix coûtant au locataire, ce qui aura sans doute un effet dissuasif.

Mme la ministre. Je suis plutôt sensible aux arguments du rapporteur, notamment au fait que l'amendement supprime toute possibilité de transmission.

Mme Laure de La Raudière. Ce n'est pas parce que cela n'est pas gravé dans le marbre de la loi que le locataire et le propriétaire ne pourront se mettre d'accord. Simplement, ils trouveront eux-mêmes – en bonne intelligence – le meilleur moyen de régler le problème de la mise à disposition. Si le locataire habite un logement HLM, où le bailleur se trouve à proximité, il choisira de se déplacer. Si le bailleur est plus éloigné, la mise à disposition pourra se faire par voie postale ou dématérialisée. Mais point n'est besoin de l'écrire dans la loi.

*La commission **adopte** l'amendement CE 503.*

*En conséquence, les amendements CE 780, CE 783 et CE 782 du rapporteur, **tombent**.*

M. Christophe Borgel. Nous reviendrons sur l'éventualité d'une transmission par voie dématérialisée en séance publique.

*Puis la Commission **adopte** l'amendement de précision CE 1069 du rapporteur.*

La commission examine l'amendement CE 216 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que les charges locatives récupérables sont exigibles sur justification, en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations. Une liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État. La pratique révèle qu'il en résulte un contentieux abondant, et une difficulté croissante à justifier précisément des charges récupérables, sachant que cette liste n'a pas été révisée depuis quarante ans. Cet amendement propose donc d'introduire dans la loi la pratique alternative du forfait sur charges locatives, qui ne peut donner lieu à complément ou régularisation ultérieure durant la durée du contrat de location. Cette solution est déjà retenue par le texte à propos de la location de logement meublé. Elle contribuerait à la simplification recherchée.

M. le rapporteur. Bien que sensible à votre dernier argument, je suis défavorable à cet amendement. Fixer un forfait permettrait en effet de contourner le système d'encadrement des loyers par la fixation d'un montant forfaitaire surévalué. L'esprit de l'article 23 de la loi de 1989, fondé sur le concept de charges récupérables, serait lui aussi atteint. Enfin, je vous proposerai justement – à l'article 4 – d'encadrer plus strictement le niveau des forfaits pour la location de logements meublés.

Mme la ministre. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

La commission examine, en discussion commune, les amendements CE 1067 de Mme Audrey Linkenheld, rapporteure, et CE 781 du rapporteur.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Je tiens à préciser que mon amendement satisfait celui du rapporteur. Il vise à permettre aux collectivités locales et aux caisses d'allocations familiales d'agir en justice à la place ou aux côtés d'un locataire lorsqu'elles le jugent nécessaire. Cette faculté est aujourd'hui réservée aux associations agréées, mais le texte supprime – en conformité avec la pratique – la nécessité d'un agrément pour qu'une association représentative des locataires puisse agir.

M. le rapporteur. Je suis favorable à cet amendement ; je vais donc retirer le mien.

Mme la ministre. J'attire votre attention sur le fait que cette disposition pourrait contribuer à créer une injonction à l'endroit des collectivités ne souhaitant pas venir appuyer un locataire. À ce stade, le Gouvernement s'en remet donc à la sagesse de la Commission.

L'amendement CE 781 est retiré.

La commission adopte l'amendement CE 1067.

La commission examine l'amendement CE 784 du rapporteur.

M. le rapporteur. Il s'agit d'un amendement de conséquence, mais je saisis cette occasion pour repréciser les règles d'encadrement des loyers qui nous sont proposées et vous donner quelques exemples concrets.

Hors zones tendues, les loyers seront librement fixés. Dans les zones tendues, le préfet fixera, grâce aux données qui lui seront fournies par les observatoires des loyers (OdL), le loyer médian par zone géographique et par taille de logement, en euros au mètre carré. Seront ensuite définis, à partir de ce loyer médian, un loyer médian majoré – égal à 120 % du loyer médian – et un loyer médian minoré – égal à 70 % du loyer médian.

Lors de la relocation, le nouveau loyer devra être inférieur au loyer médian majoré. Si le logement comporte des caractéristiques exceptionnelles, un complément de loyer exceptionnel pourra être demandé ; dans ce cas, le loyer comportera le loyer de base et le complément de loyer exceptionnel. Le nouveau locataire aura la possibilité de contester pendant trois mois ce complément de loyer exceptionnel en saisissant la commission départementale de conciliation. Si la conciliation aboutit, le loyer sera celui proposé par la commission départementale de conciliation ; dans le cas contraire, il reviendra au juge de le fixer. Pour éviter les hausses substantielles lors des relocations, nous avons posé hier le principe d'un décret annuel d'encadrement des hausses à la relocation, qui sera pris tant que subsistera un déséquilibre entre l'offre et la demande dans les zones tendues.

Pour les baux en cours, la révision du loyer est une révision annuelle liée à l'indice de référence des loyers (IRL). Lors du renouvellement du bail, trois cas peuvent se présenter. Soit le loyer est supérieur au loyer médian majoré, et le locataire peut engager une procédure afin d'obtenir sa diminution. Soit il est inférieur au loyer médian minoré, et le propriétaire peut l'augmenter jusqu'au niveau du loyer médian minoré – comme le permet l'amendement

que nous avons voté hier soir. Dans les deux cas, la proposition de nouveau loyer doit être faite au moins six mois avant la fin du bail si elle émane du propriétaire, et cinq mois avant si elle émane du locataire – comme le prévoit un autre amendement adopté hier soir. En cas de désaccord, ou d'absence de réponse de l'autre partie, la commission départementale de conciliation, puis le juge, peuvent être saisis. Dans le troisième cas, qui est celui où le loyer est compris entre le loyer médian minoré et le loyer médian majoré, l'augmentation du loyer sera fonction de l'IRL.

Permettez-moi maintenant de vous donner quelques exemples que j'ai relevés sur le site de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP). Il s'agit des loyers moyens et non des loyers médians, dont nous ne disposons pas aujourd'hui. Pour les besoins de la démonstration, nous admettrons donc que les loyers médians sont fixés au niveau des loyers moyens. Pour un T2 de 46 mètres carrés dans le dix-neuvième arrondissement, le loyer médian s'établit aujourd'hui à 19,5 euros le mètre carré, soit 897 euros. Le loyer médian majoré s'élève donc à 1 076 euros. En l'absence de caractéristiques exceptionnelles, une baisse pourrait donc être demandée pour les loyers supérieurs à ce montant. Si le loyer est inférieur au loyer médian minoré, soit 626 euros, il peut être augmenté jusqu'à ce montant. Nous pouvons également procéder à des comparaisons suivant la taille du logement : il est en effet vraisemblable que dans un quartier donné, les personnes les plus favorisées sont celles qui ont – pour une typologie de logement donnée – un logement plus grand. Or contrairement à ce que j'ai entendu hier soir, le système ne favorise pas spécialement les personnes les plus aisées. Pour un T2 de 46 mètres carrés situé à La Muette, dans le seizième arrondissement, le loyer médian s'établit à 26,5 euros le mètre carré, soit 1 219 euros. Dans ce quartier, un certain nombre de locataires payent des loyers très supérieurs au marché, dont le montant est bien plus élevé – 1 463 euros pour le loyer médian majoré – que dans le dix-neuvième arrondissement. Le dispositif ne profite donc pas plus aux locataires aisés qu'à ceux qui le sont moins. En revanche, c'est un miroir du marché : quels que soient l'état de celui-ci et la situation du locataire, ceux qui payent un loyer bien supérieur au marché pour un logement dénué de caractéristiques exceptionnelles pourront voir ce loyer baisser.

M. Michel Piron. Je vous sais gré d'avoir parlé de miroir. Votre démonstration ne fait que confirmer le point de vue que j'ai exprimé hier soir – à moins que votre miroir ne soit déformant.

Je soutiens la constitution des observatoires du logement. Néanmoins, et vous venez de le rappeler, nous ne connaissons pas les loyers médians, mais seulement les loyers moyens. Cette connaissance – dont je ne conteste pas la nécessité – reste donc à acquérir. Cela prendra du temps.

Par ailleurs, quel que soit le niveau du loyer, la première conséquence du dispositif est que les locataires qui ont la capacité de payer des loyers de plusieurs milliers d'euros pour un T3 ou un T4 réclameront l'alignement de ces loyers sur le loyer médian majoré. La baisse sera donc surtout profitable aux occupants d'appartements haussmanniens, autrement dit aux déciles supérieurs. Vous venez d'en apporter la confirmation, d'autant que vous en êtes resté à l'exemple du T2, où les écarts ne sont pas forcément significatifs.

Quant aux loyers les plus bas – inférieurs au loyer médian non de 30 %, mais de 50 ou 70 % –, malgré les réserves que vous avez émises, ils tendront à augmenter. En somme, votre démonstration confirme mes inquiétudes.

M. Benoist Apparu. Monsieur le rapporteur, lors des relocations, les loyers situés entre le loyer médian minoré et le loyer médian majoré augmenteront-ils également par IRL ?

M. le rapporteur. J'ai bien précisé la différence entre relocation et bail en cours. Sans le décret annuel dont nous avons adopté hier le principe – qui permettra d'éviter les hausses trop substantielles lors des relocations –, le risque que vous pointez serait réel.

Mme la ministre. Le dispositif d'encadrement des loyers, prévu à l'article 3, suit trois grands principes. Pour commencer, la notion de loyer de référence assurera l'information des locataires et des propriétaires. Monsieur Piron, je partage votre préoccupation quant à la difficulté de comparer des données collectées de manière différente, mais la constitution des observatoires, actuellement en cours, permettra d'y remédier. Les dix-huit établissements pilotes commenceront bientôt à produire des données ; d'autres suivront, permettant d'obtenir une information objective sur le niveau des loyers.

Ensuite, le préfet sera chargé de fixer les bornes des loyers, dans les limites de la fourchette établie par la loi – entre moins 30 % et plus 20 % par rapport au loyer médian. En cas de tension ou de fortes augmentations antérieures, le préfet pourra ainsi décider d'abaisser le plafond sur des marchés spécifiques.

Enfin, l'article prévoit le droit au recours, au cas où le dispositif ne serait pas appliqué par le propriétaire.

Le décret – qui sera simplifié par rapport à la version prévue par la loi de 1989 – permettra de fixer les modalités de l'encadrement des loyers à la relocation afin d'empêcher que dans les situations de grande tension, le loyer n'augmente trop brusquement. Cette disposition permettra de répondre efficacement au risque de dérive inflationniste.

Les loyers inférieurs de plus de 30 % au loyer médian – dont la rapide étude d'impact que nous avons menée montre qu'ils représentent moins de 10 % du total – peuvent déjà faire l'objet d'une procédure dite de « loyer manifestement sous-évalué ». Le dispositif d'encadrement prend donc appui sur des mesures existantes.

Monsieur Piron, la différence entre un ménage riche et un ménage plus pauvre tient à la taille du logement. Un cadre supérieur habitera un T1 de 40 ou 45 m², alors qu'un individu aux revenus modestes se contentera de 8 à 12 m². Une étude réalisée en 2002 montre ainsi qu'à l'inverse de l'après-guerre, le premier décile paie des loyers au mètre carré supérieurs au dernier décile. Pour le même type de logement, les moins riches – qui vivent dans des logements plus petits – paient plus cher le mètre carré, même si le loyer global est un peu moins élevé. C'est pourquoi cet indicateur apparaissait incontournable.

Par ailleurs, si les ménages modestes payaient réellement 50 % de moins que le loyer médian, la crise du logement n'existerait pas en France ; au contraire, la pression des loyers sur les revenus est aujourd'hui devenue insupportable pour une grande partie des ménages.

Le projet de loi propose un système d'encadrement des loyers souple et efficace, qui modérera la hausse et évitera des niveaux de loyers incompatibles avec le niveau de revenu de nos compatriotes.

La commission adopte l'amendement CE 784.

Puis elle adopte l'article 3 modifié.

Article 4 (articles 25-2-1, 25-2-2, 25-2-3, 25-2-4, 25-2-5, 25-2-6, 25-2-7, 25-2-8, 25-2-9 [nouveaux] 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) : *Insertion d'un Titre spécifique aux rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale*

La commission est saisie de l'amendement CE 865 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement permet d'étendre aux logements meublés les dispositifs de prévention des expulsions prévus pour les logements non meublés.

Mme la ministre. Le Gouvernement est favorable à l'extension de cette garantie de protection.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement de précision CE 785 du rapporteur.

La commission examine, en discussion commune, les amendements CE 496 de M. Christophe Borgel et CE 217 de M. Michel Piron.

M. Christophe Borgel. Cet amendement vise à ajouter à la liste des hébergements non concernés par le plafonnement des loyers, définie à l'alinéa 6 de l'article 4, les résidences services dédiées en priorité à l'accueil et à l'hébergement de populations spécifiques telles que les étudiants ou les personnes âgées. En effet, en raison des services offerts en plus du logement lui-même, les coûts de fonctionnement de ces résidences sont sans rapport avec le coût du logement diffus.

M. le rapporteur. Je ne peux que souscrire à l'intention, mais l'amendement me semble mal placé. À cet endroit, il conduirait en effet à exclure les résidences services de tout le titre I^{er} bis, et non uniquement à les exonérer du dispositif d'encadrement des loyers. Je vous propose de vous rallier à mon amendement CE 1107 qui mènera aux mêmes conséquences sans présenter les mêmes inconvénients.

M. Michel Piron. Vous me verrez ravi de l'appuyer.

Les amendements sont retirés.

La commission étudie l'amendement CE 786 du rapporteur.

M. le rapporteur. En accord avec ma co-rapporteuse, je me permets d'ajouter la notion de « décence » pour qualifier les logements meublés concernés par la disposition.

Mme la ministre. Favorable.

La commission adopte l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE 126 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Cet amendement propose de préciser par décret le mobilier minimal que doit contenir un logement meublé, tout en clarifiant les éléments mentionnés dans le texte. Ainsi, qu'est-ce qu'une cuisine équipée ? Doit-elle contenir un four, un frigo, des

plaques de cuisson, un lave-vaisselle, une hotte ? Le flou de ce terme – non défini juridiquement – me semble à même de provoquer des conflits d’interprétation.

M. le rapporteur. Défavorable. Je suis sensible à vos arguments, mais sans ces éléments, la définition d’un logement meublé deviendra difficilement compréhensible. Le projet de loi ne mentionne que les équipements minimaux.

M. le président François Brottes. Il aurait été plus judicieux de renvoyer aux fonctions à remplir plutôt qu’à des équipements.

La commission rejette l’amendement.

La commission examine ensuite l’amendement CE 127 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Les étudiants louent souvent des logements meublés pour éviter des frais d’équipement supplémentaires. Or un dépôt de garantie équivalant à deux mois de loyer représente une somme non négligeable, dont l’encaissement peut poser des problèmes financiers. Ramener le montant maximal à un mois de loyer me paraît plus raisonnable.

M. le rapporteur. Dans un souci d’équilibre global du texte, il ne me semble pas souhaitable d’adopter cette disposition.

La commission rejette l’amendement.

Puis elle adopte successivement l’amendement rédactionnel CE 787, l’amendement de coordination CE 920, les amendements rédactionnels CE 788 à CE 791 et l’amendement de précision CE 792 du rapporteur.

Elle étudie ensuite l’amendement CE 1107 du rapporteur.

M. le rapporteur. J’associe à cet amendement MM. Christophe Borgel et Michel Piron, qui avaient présenté des amendements similaires. Les résidences services pour étudiants ou personnes âgées doivent être soumises au dispositif d’encadrement des loyers de logements meublés, mais sur un mode qui tiendrait compte des prestations qu’elles proposent : fourniture de repas, nettoyage, entretien des locaux. La majoration du loyer de référence qu’il convient de leur appliquer doit également prendre en considération le fait que ces résidences comprennent des parties communes.

Mme la ministre. Favorable.

La commission adopte l’amendement.

Elle adopte l’amendement de précision CE 793 et l’amendement de cohérence CE 794 du rapporteur.

Puis elle est saisie de l’amendement CE 795 du rapporteur.

M. le rapporteur. Je propose d’encadrer *a minima* le montant du forfait de charges pour les logements meublés.

Mme la ministre. Cette disposition paraît logique ; à défaut, on risque une explosion du forfait de charges sans lien avec la réalité.

La commission adopte l'amendement.

La commission examine l'amendement CE 796 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à mettre en cohérence le champ de compétence des commissions de conciliation en matière de litiges relatifs aux locations meublées.

Mme la ministre. Excellente mesure !

La commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 4 modifié.

Après l'article 4

Les amendements CE 269 et CE 272 de M. Benoist Apparu sont retirés.

La commission étudie l'amendement CE 543 de M. Pascal Cherki.

Mme Catherine Troallic. Il s'agit de veiller à l'application de la réglementation relative au changement d'usage d'un logement principal en « location meublée touristique », tout au long de la chaîne entrant dans la commercialisation du bien.

M. le rapporteur. Dans les zones tendues, la transformation de logements en meublés touristiques – dont la seule ville de Paris compte près de 15 000 – fait baisser l'offre classique sans forcément répondre à des besoins effectifs. Mais si je partage l'objectif de l'amendement, sa forme devrait être améliorée. D'abord, la formule du code du tourisme couvre les personnes tant physiques que morales. Par ailleurs, certains sites et plateformes – comme Airbnb – n'offrent pas directement la location d'un meublé de tourisme, se contentant de mettre en relation locataire et propriétaire. Il en va de même pour les professionnels de la location de tourisme. Afin de construire un dispositif qui permette au tourisme de se développer – notamment dans la capitale – tout en évitant les abus, je propose de retravailler votre amendement en séance.

L'amendement est retiré.

Article 5 (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) : *Adaptation des nouvelles dispositions de la loi de 1989 aux baux des habitations à loyers modérés et aux baux de la loi de 1948*

La commission est saisie de l'amendement CE 797 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement réécrit quasiment entièrement l'article 5, corrigeant des erreurs matérielles et introduisant une nouvelle disposition. Actuellement, le descendant ne peut bénéficier d'un transfert de bail lorsqu'à la suite du décès du locataire, il se retrouve seul dans un appartement trop grand. La nouvelle rédaction de l'article tend à permettre à l'organisme bailleur disposant dans son patrimoine d'un logement adapté à la nouvelle situation de l'intéressé de lui en proposer la location de manière prioritaire.

M. le président François Brottes. Cette disposition vaut-elle pour l'ascendant dans le cas où c'est le descendant qui décède ?

M. le rapporteur. Non, et ce détail mériterait d'être corrigé en séance.

Mme la ministre. La remarque est juste. Il s'agit de ne pas ajouter au déchirement que constitue la perte d'un membre de sa famille celui que peut provoquer l'obligation de déménager dans des conditions parfois complexes. Je donne un avis favorable à cet amendement que je propose de retravailler en prévision du débat en séance.

M. Michel Piron. Plusieurs autres aspects mériteraient également d'être précisés. Ainsi, la formule « l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit » me paraît mal choisie : si l'on veut y obliger le bailleur, il faudrait écrire « le bailleur propose » ; si le bailleur dispose simplement de cette possibilité, pourquoi légiférer ?

M. le rapporteur. Pour que le bailleur puisse le faire de manière prioritaire !

Mme la rapporteure. Dans les zones détendues, l'organisme HLM peut décider de maintenir le descendant dans un logement même trop grand pour lui ; dans ce cas, il n'est pas obligé de lui en proposer un plus petit. En revanche, dans les zones tendues, le bailleur peut préférer le transférer dans un logement plus adapté. Ces deux possibilités expliquent la formulation de l'amendement.

Mme Laure de La Raudière. Cette disposition concerne-t-elle uniquement les organismes bailleurs publics ?

M. le rapporteur. Tout à fait.

M. Michel Piron. Je salue votre intention, mais me permets d'insister sur la formulation. Il serait plus approprié d'écrire que l'intéressé « sera prioritaire » dans le cadre de la proposition de l'organisme bailleur.

M. Jean-Marie Tetart. Un bailleur social a tout intérêt à utiliser cette possibilité pour la bonne gestion de son parc !

M. le président François Brottes. Les règles d'attribution étant très particulières, mieux vaut l'inscrire dans la loi.

M. le rapporteur. En cas de décès, le locataire restant doit être prioritaire pour l'accès à un logement plus adapté ; mais marquer la possibilité permet de ne pas contraindre l'organisme bailleur à le reloger.

Mme la ministre. Le délai d'attribution d'un logement adapté doit être réduit pour le locataire restant ; pour court-circuiter les procédures classiques d'attribution sans se voir accuser de se livrer au passe-droit, le bailleur doit donc pouvoir s'appuyer sur une disposition législative. Nous réétudierons le dispositif pour y inclure le cas des ascendants et trouver la formulation la plus adéquate.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 5 modifié.

Article 6 : Dispositions transitoires

La commission adopte l'amendement de précision CE 798 du rapporteur.

Puis elle adopte l'article 6 modifié.

Article 7 (article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation) : *Coordination*

La commission adopte l'amendement rédactionnel CE 799 du rapporteur.

Puis elle adopte l'article 7 modifié.

Article additionnel après l'article 7 : Extension des compétences du bureau central de tarification à l'assurance habitation

La commission est saisie de l'amendement CE 800 du rapporteur portant article additionnel après l'article 7.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à élargir les compétences du bureau central de tarification (BCT) à l'assurance habitation. La loi fait obligation au locataire de s'assurer contre les risques auxquels il expose le bien immobilier donné à bail, et d'en justifier lors de la remise des clés, puis chaque année. Le défaut d'assurance constitue une clause classique de résolution d'un bail d'habitation, dans un délai d'un mois à la suite de son constat. Il est donc impératif pour le locataire de pouvoir souscrire une assurance habitation sous peine de se retrouver à la rue.

Or les associations de consommateurs dénoncent un phénomène récent qui fait peser un risque significatif sur les locataires. Les compagnies d'assurance souhaitent restreindre au maximum leur exposition au risque et n'hésitent plus à résilier des contrats en raison d'une « sinistralité excessive ». Dans un marché parfaitement fluide, cette pratique ne soulèverait aucune difficulté puisqu'il suffirait de se tourner vers un nouvel assureur, éventuellement au prix d'une prime plus élevée en proportion du risque à garantir. Toutefois, la situation apparaît plus complexe.

La plupart des contrats-types que présentent désormais les courtiers ne sont ouverts qu'aux clients qui n'ont connu aucune résiliation dans une période antérieure pouvant aller jusqu'à cinq ans. Il est extrêmement difficile, voire impossible, de trouver un assureur qui accepte de couvrir un risque ayant précédemment donné lieu à une résiliation pour sinistralité excessive. De plus, un particulier peu au fait de la règle de droit pourrait rapidement accepter un contrat-type dont le formulaire ne demande aucun renseignement quant à l'historique des résiliations, mais dont les clauses générales supposent acquis son caractère vierge. L'assureur est alors en capacité de dénoncer le contrat pour fausse déclaration au moindre nouveau sinistre, s'il parvient à collecter l'information auprès de l'assureur précédent.

Cette situation est particulièrement injuste pour le locataire de bonne foi, alors que la sinistralité excessive découle souvent de la vétusté de l'immeuble, d'un manque de diligence du propriétaire ou d'un accident passager. Or le locataire se trouve toujours en difficulté : soit il ne trouve pas d'assureur et doit quitter l'appartement, soit il paraphe en désespoir de cause un document fondé sur une fausse déclaration qui le conduit à garantir lui-même, sur ses deniers, le risque de nouveau sinistre.

Le présent amendement propose d'apporter à cette difficulté la solution déjà retenue dans le secteur de l'assurance automobile. Il reviendrait au BCT de calculer la prime statistiquement exigible pour assurer le bien immobilier, et de contraindre un assureur à proposer un contrat à ce tarif. Le locataire pourrait enfin remplir ses obligations légales, et l'assureur ne supporterait aucun risque excessif puisque la prime serait calculée en toute indépendance, en accord avec les spécificités de l'espèce.

En outre, le BCT étant formé de membres bénévoles, un tel dispositif ne provoquerait aucune charge publique nouvelle.

Mme la ministre. N'oublions pas que la nouvelle possibilité, pour le propriétaire, de se substituer au locataire pour la souscription de l'assurance locative permettra de résoudre certaines difficultés.

L'amendement du rapporteur propose de créer une nouvelle branche du BCT, dédiée à la responsabilité locative. Avec plus d'une centaine d'acteurs en France, le marché de l'assurance multirisque habitation représente pourtant aujourd'hui l'un des marchés assuranciers les plus concurrentiels. Les locataires font davantage face à un problème de coûts qu'à celui de refus d'assurance. Or en matière d'assurance automobile, le BCT fonctionne non comme outil de contrôle de la tarification, mais bien comme réponse aux cas où la personne n'arrive pas à se faire assurer, pouvant justifier d'un ou plusieurs refus explicites d'assurances.

À mes yeux, davantage que l'impossibilité de s'assurer, cet amendement concerne les contrats comportant des clauses de nullité en cas de sinistralité passée ; il ne me paraît donc pas apporter la réponse appropriée aux difficultés soulevées par le rapporteur. Le Gouvernement demande son retrait ; le ministre de l'économie et des finances Pierre Moscovici poursuivra la réflexion afin d'identifier les causes et les motifs des problèmes, et d'y remédier de façon adéquate.

M. le rapporteur. La possibilité, pour le propriétaire, de souscrire une assurance à la place du locataire permet de répondre à la situation où celui-ci, de mauvaise foi, ne souhaite pas s'assurer, ou ne produit pas d'assurance. Pourtant, le refus d'assurance constitue bien une réalité. Si nous appelions maintenant les grands réseaux d'assurances en disant que notre précédent contrat a été résilié, il est fort à parier qu'ils refuseraient de nous assurer, nous suggérant de nous tourner vers des réseaux moins connus. C'est pourquoi je maintiens mon amendement.

Mme Laure de La Raudière. Les assureurs moins connus – réassureurs ou assureurs couvrant des risques plus importants – permettront justement au locataire de s'assurer à un prix plus élevé. Comme l'a souligné Mme la ministre, ce n'est donc pas l'absence d'assurance qui pose problème. Certes, dans certains domaines, il est difficile de s'assurer, mais en général on finit toujours par y arriver. Pour légiférer en toute connaissance de cause, nous devrions approfondir le sujet par le biais d'une étude d'impact.

M. Jean-Marie Tetart. Quelles sont les raisons du refus d'assurance ? La sinistralité n'est pas de même nature pour les habitations et pour les véhicules automobiles : l'on n'enchaîne pas les séries de sinistres de la même manière.

M. le rapporteur. La sinistralité n'est pas nécessairement le fait du locataire, par exemple lors d'un dégât des eaux ou d'une porte cassée. Mais, même alors, nous connaissons

des cas concrets de refus de réassurance – et non simplement de relèvement de la prime – par les réseaux classiques. Nombre des réseaux habituels concluent des contrats-types dont toutes les clauses ne sont pas très clairement définies au départ et les réseaux qui peuvent réassurer proposent parfois des primes sans commune mesure avec le risque encouru. Nous avons eu le même débat à propos de l'assurance automobile et c'est alors que nous avons créé le bureau central de tarification. Une étude d'impact supplémentaire à propos de l'assurance multirisques habitation ne me paraît donc absolument pas nécessaire.

Le dispositif proposé permettrait de traiter le cas des nombreux particuliers qui sont exclus de fait de l'assurance.

M. le président François Brottes. Nous n'avons pas les chiffres, mais les cas existent, madame de La Raudière.

M. Christophe Borgel. Mme la ministre propose d'étudier à nouveau la question avec le ministre de l'économie et des finances, mais le parlementaire que je suis depuis peu a déjà eu le temps d'entendre le Gouvernement souscrire des engagements qui ne perduraient pas au-delà du lendemain de la réunion. Je ne vous vise pas, madame la ministre, pas plus que je ne vise M. Moscovici : c'est un problème général d'équilibre des pouvoirs. Le groupe SRC votera donc l'amendement s'il est maintenu, ce qui laissera au Gouvernement le temps d'en proposer, d'ici à la séance, une rédaction plus appropriée.

M. Henri Jibrayel. Je suis d'accord avec mon collègue Borgel et j'approuve l'amendement du rapporteur. Souvent, un locataire est exclu de l'assurance à cause d'un voisin. Je ne doute pas de la qualité de ce que nous proposera la ministre, mais je voterai l'amendement.

La commission adopte l'amendement.

Après l'article 7

Puis elle examine l'amendement CE 587 de Mme Laurence Abeille portant article additionnel après l'article 7.

Mme Laurence Abeille. Il s'agit d'instaurer un permis de diviser, ou permis de mise en copropriété, conformément à une revendication récurrente des collectifs qui luttent contre les opérations spéculatives de vente à la découpe. Ce permis serait exigé pour toute opération de division par lots d'immeubles comprenant au moins cinq logements. Cela permettrait de limiter la spéculation immobilière, dont les conséquences sociales sont souvent dramatiques pour les plus modestes.

M. le rapporteur. La vente à la découpe pose indéniablement un problème, mais je ne suis pas certain que le permis de diviser, tel qu'il est proposé ici, soit le moyen le plus efficace de la combattre. Il convient de revoir le dispositif global en séance. Avis défavorable.

Mme la ministre. Le permis de diviser serait sans doute considéré comme anticonstitutionnel car attentatoire au droit de propriété : en refusant la mise en copropriété, dans nombre de cas, l'on interdit de fait au propriétaire de disposer de son bien.

Le Gouvernement souhaite encadrer plus strictement la vente à la découpe. J'ai indiqué hier qu'il réfléchissait à plusieurs dispositions en ce sens, notamment à un droit de préemption du lot, le locataire étant maintenu dans les lieux dans l'intervalle. Cela permettrait de satisfaire l'amendement dans un cadre constitutionnel avéré.

Je vous suggère donc, madame Abeille, de retirer votre amendement au bénéfice de ces futures dispositions.

Mme Laurence Abeille. J'accepte de retirer l'amendement étant donné le risque d'inconstitutionnalité. Nous nous réjouissons que vous annonciez des dispositions permettant de lutter efficacement contre la vente à la découpe, mais nous sommes également preneurs de toute autre mesure propre à empêcher la spéculation immobilière et la mise à la porte des locataires, qui touche souvent les classes moyennes. J'en ai moi-même récemment fait l'expérience.

L'amendement est retiré.

Chapitre II

Mettre en place une garantie universelle des loyers

Article 8 : *Instauration d'une garantie universelle des loyers*

La commission examine les amendements identiques CE 17 de M. Guy Teissier, CE 176 de M. Benoist Apparu et CE 512 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Éric Straumann. L'amendement CE 17 est défendu.

M. Benoist Apparu. La garantie universelle des loyers – GUL – ici proposée est une nouvelle version de la garantie des risques locatifs – GRL – inventée par la CFDT du 1 % logement, avec Jean-Louis Borloo, en 2006. Il s'agissait de résoudre le problème suivant : les précaires – CDD, intérimaires, jeunes – ont du mal à se loger dans les zones tendues : ils n'ont accès ni aux logements sociaux, car il n'en existe pas assez, ni aux logements privés car leur précarité décourage les propriétaires de leur signer un bail.

Dans le dispositif créé en 2006, le 1 % logement jouait le rôle d'assureur. Nous l'avons réformé en 2009 par la « GRL 2 » qui, pour remédier aux dérives de la « GRL 1 », faisait de l'État, par l'intermédiaire du 1 % logement, le réassureur du système assurantiel privé. Ce système, qui étend le nombre de locataires potentiels, n'a porté ses fruits qu'en zone détendue, où les propriétaires privés peinent à louer leur bien. Mais en zone tendue, avec ou sans garantie, un propriétaire préférera toujours un non-précaire à un précaire. En outre, on a assisté à une dérive financière du dispositif.

Moi qui ai sincèrement cru en la GRL, je crains maintenant que la GUL que vous proposez – et qui n'est pas seulement universelle, mais aussi obligatoire – ne fonctionne pas mieux, pour les mêmes raisons. Elle risque même d'être moins efficace puisqu'un précaire ne bénéficiera plus d'un avantage discriminant par rapport à un autre locataire.

La GUL, comme la GRL avant elle, est également destinée à combattre la vacance de logements puisque si un propriétaire hésite à remettre un bien sur le marché, c'est parce que rien ne lui garantit que son loyer sera payé. Malheureusement, la garantie loyers impayés – GLI –, qui existe depuis longtemps à titre optionnel, n'a pas permis de résoudre ce problème. Le fait que la garantie devienne obligatoire n'y changera rien.

En somme, le constat de la CFDT est pertinent mais les solutions que les gouvernements successifs tentent d'apporter au problème sont malheureusement inefficaces.

Madame la ministre, vous allez créer une « taxe Duflo » en taxant à 3 % *a priori* – 1,9 % auquel s'ajoutent les frais divers et variés –, et à 2 % au mieux, 100 % des contrats locatifs, supprimer la caution, supprimer la GRL et la GLI, et tout cela pour 2,5 % d'impayés ! En outre, vous risquez de déresponsabiliser certains locataires du fait de l'aléa moral. Bref, il s'agit d'une fausse bonne idée qui n'atteindra pas son objectif.

Mme Michèle Bonneton. Monsieur Apparu, il existe en effet une garantie privée, payante, que peuvent souscrire les propriétaires ; mais les assureurs, qui n'aiment pas s'exposer à des risques, choisissent leurs dossiers et n'acceptent de fournir cette garantie que lorsque le risque est minimal. Quelques tests auprès des assureurs vous permettront de le vérifier.

M. Benoist Apparu. En GLI, mais pas en GRL !

M. Jean-Marie Tetart. Je défendrai l'amendement CE 512.

Je suis tout à fait d'accord avec Benoist Apparu. Vous nous direz, madame la ministre, que la taxe n'atteindra pas 2,5 %. Quoi qu'il en soit, si cette garantie est non seulement universelle, mais obligatoire, ce ne peut être qu'afin d'étendre l'assiette de la taxe pour en rendre le taux acceptable, de sorte que le modèle économique soit viable. C'est la seule explication possible de votre choix de faire cotiser tout le monde pour seulement 2,5 % d'impayés. Ce n'est pas admissible.

M. le rapporteur. Monsieur Apparu, vous avez montré lorsque vous étiez ministre que vous vouliez véritablement progresser dans ce domaine. Je vous le reconnais sans peine et je vous en remercie, même si nous ne sommes alors pas parvenus à corriger les effets négatifs de la réforme de 2009.

Le dispositif proposé n'établira aucune différence entre les personnes à très faible revenu et celles qui perçoivent des revenus très confortables. Cessons de penser que la garantie des loyers doit permettre à un propriétaire d'accepter le dossier d'un locataire au RSA plutôt que celui d'un concurrent qui gagnerait 3 000 euros par mois.

M. Benoist Apparu. C'est pourtant ce qui est indiqué dans l'étude d'impact.

M. le rapporteur. Pas dans le projet de loi, en tout cas.

En réalité, la GUL constitue un dispositif équilibré qui bénéficie aux locataires comme aux propriétaires.

Aujourd'hui, à niveau de revenu égal et à revenu pareillement structuré, deux personnes peuvent ou non bénéficier d'une caution selon qu'ils disposent ou non d'un réseau familial et amical. Le premier objectif de la GUL est d'en finir avec cette inégalité que subissent nombre de nos concitoyens.

La GUL vise ensuite à rassurer les propriétaires. En effet, la grande majorité des propriétaires privés qui louent de gré à gré n'ont aucune assurance de percevoir le loyer du mois d'août, voire celui de juillet ! L'on sait qu'ils ne puisent pas dans la caution au premier impayé et ne perçoivent donc pas le premier mois de loyer que le locataire ne leur a pas versé.

Le dispositif permet également à ceux de ces propriétaires qui ne connaissent pas tous les « filets » sociaux existants d'éviter que leur locataire ne creuse sa dette.

Le Gouvernement a déposé un amendement CE 1077 que nous allons examiner et où il précise ses intentions de manière tout à fait satisfaisante. J'émetts donc un avis défavorable aux amendements de suppression.

Mme la ministre. Même avis.

La commission rejette les trois amendements de suppression.

Elle en vient ensuite à l'amendement CE 1077 du Gouvernement.

Mme la ministre. Si vous le voulez bien, monsieur le président, je présenterai en même temps l'amendement CE 1080, amendement de cohérence avec le CE 1077.

Il s'agit de résoudre plusieurs problèmes, en réponse aux interrogations du rapporteur avec lequel nous avons beaucoup travaillé, ce dont je le remercie.

La décision de créer la GUL, annoncée par le Président de la République et le Premier ministre, tire les leçons de la mise en œuvre de dispositifs construits par différentes majorités. À l'origine, la couverture logement universelle était une idée de Marie-Noëlle Lienemann. La garantie universelle des loyers a ensuite été proposée par Jean-Louis Borloo, à peu près dans les mêmes termes qu'aujourd'hui, en raison des limites constatées de la GRL.

Il existe au moins 3,5 millions de logements vacants dans notre pays. Le fait que leurs propriétaires ne les mettent pas en location s'explique en partie par leur réticence à traiter directement avec un locataire qui ne paierait pas son loyer. Plus encore que de manquer d'argent, ils craignent d'être confrontés à une relation conflictuelle. D'où le besoin d'un tiers facilitateur, pour reprendre l'expression de Jean-Louis Borloo. C'est ce qui a conduit le Conseil régional d'Aquitaine, sous la présidence d'Alain Rousset, à créer CLÉ Aquitaine, caution solidaire proposée aux étudiants en contrepartie d'une cotisation limitée à 1,5 % du loyer. C'est également ce qui a motivé la création de la GRL, qui vise à sécuriser les publics les plus précaires, et de la GLI, dont les critères d'attribution par les assureurs sont, s'agissant des locataires, plus restrictifs que ceux d'un bailleur, de sorte que le dispositif n'a aucune vocation assurantielle.

Pourquoi la GUL, fruit de la réflexion que nous avons menée avec plusieurs parlementaires ? Parce que ceux qui ont porté la GRL, et qui voulaient créer un système de cautionnement solidaire afin d'aider les plus précaires à accéder au logement, m'ont demandé d'insérer dans le texte une disposition obligeant les assureurs à délivrer cette prestation. Ceux-ci avaient du mal à le faire après de multiples appels d'offres et bien qu'ils aient eu recours à des courtiers en assurance, y compris britanniques, car, pour y parvenir, il aurait fallu mutualiser la garantie entre tous les locataires. Ce principe, que l'on peut certes contester, est celui des mutuelles de santé : des jeunes qui ne sont pas malades cotisent pour que des personnes âgées bénéficient de soins. De ce point de vue, la GRL pose les mêmes problèmes qu'une mutuelle de santé que l'on réserverait aux plus de 75 ans, soit une opération structurellement déséquilibrée.

Le dispositif que propose le Gouvernement mutualise donc effectivement le risque et sécurise véritablement le propriétaire. Il assure celui-ci que le loyer sera payé, très rapidement, par la caisse de garantie et lui permet de déléguer à un tiers la relation

conflictuelle avec son locataire. On m'objecte souvent l'aléa moral, c'est-à-dire le fait que le locataire puisse ne pas payer parce qu'il sait qu'il existe une garantie. Mais la garantie universelle que nous proposons pourra, par son principe public, s'appuyer sur le dispositif de recouvrement par le Trésor public, dont le taux de recouvrement dépasse 50 %, contre 25 à 27 % en moyenne pour les dispositifs privés – banques, assurances. En outre, les mauvais payeurs seront de nouveau confrontés à la GUL lorsqu'ils voudront relouer un logement : ils ne pourront, si je puis dire, échapper à la patrouille. Les locataires de mauvaise foi – 30 % selon l'évaluation de l'ANIL –, qui profitent des failles de la loi de 1989, fondée sur la bonne foi, devront donc régler leurs dettes de loyer.

En somme, les mesures proposées permettront de remettre des logements vacants sur le marché en offrant de véritables gages de sécurité au propriétaire et de favoriser l'accès au logement de personnes dont le profil est peu sécurisant. On pourra dire qu'entre un locataire potentiel au RSA et un couple de cadres, un propriétaire choisira toujours les seconds. Pourtant, il a bien plus souvent le choix entre un couple de cadres et un couple de jeunes très sympathiques mais tous deux en CDD. Avec la GUL, il n'aura plus la moindre raison de craindre l'insécurité d'un CDD.

Le dispositif dépendra d'un établissement public qui centralisera les fonds et procédera à la mutualisation. Le coût de la contribution, qui se fondera sur l'étude de l'IGF, ne devrait pas dépasser 1,5 % du montant du loyer, y compris dans l'hypothèse la plus défavorable, celle où il inclurait une partie des frais de justice liés à la procédure que le propriétaire aurait engagée contre son locataire et qui peut aller jusqu'à l'expulsion. Le Gouvernement ayant décidé que le propriétaire et le locataire l'acquitteraient à part égale, le montant sera de 0,75 % pour chacun.

La caisse de centralisation nationale sera responsable de son propre équilibre, donc intéressée à la récupération. La distribution reprendra le principe du contrôle technique automobile. Obligatoire, normalisé, celui-ci fait l'objet d'un cahier des charges et les organismes agréés qui délivrent la prestation, et qui peuvent être de plusieurs types, sont eux-mêmes régulièrement contrôlés. De même, ici, le propriétaire choisira parmi des assureurs ou des professionnels de l'immobilier – habitués à ce type de démarche –, agréés par l'État et qui délivreront la même prestation à tous.

Ce système très robuste préserve la liberté des propriétaires et les sécurise, surtout ceux qui ont absolument besoin de leurs revenus locatifs, par exemple pour compléter leur pension de retraite. Simultanément, il facilite l'accès au logement en évitant les écueils des dispositifs antérieurs, notamment les dispositifs d'aide aux jeunes, très coûteux pour les finances publiques. Beaucoup moins cher, beaucoup plus efficace, durable, il autorise une souplesse et une réactivité propres à nous prémunir contre des problèmes qui entraînent souvent, aujourd'hui encore, des expulsions locatives.

M. le rapporteur. Je remercie la ministre de cet amendement, qui résout nombre des problèmes soulevés par la rédaction de l'article 8. Avis très favorable.

M. Jean-Marie Tetart. Le cautionnement sera désormais impossible. Mais pourquoi ne pourrait-on choisir librement entre cautionnement et GUL ? Tel que vous le présentez, madame la ministre, votre dispositif est si alléchant à tous égards – notamment du fait de l'égalité répartition entre propriétaire et locataire, qui ne figurait pas dans le texte qui nous a été présenté – que la grande majorité des propriétaires devraient immédiatement opter pour lui. Rappelons qu'à l'heure actuelle, le cautionnement est gratuit, abstraction faite de

l'enregistrement. Votre proposition étendrait en revanche l'assiette pour rendre le modèle économique plus satisfaisant.

M. Benoist Apparu. Je tiens tout de même à rappeler qu'à l'heure actuelle le marché de la location est garanti à 100 % *via* deux systèmes : le cautionnement pour 80 % des locations, l'assurance pour les 20 % restants : 15 % en garantie des loyers impayés – GLI – et 5 % en garantie des risques locatifs – GRL. L'article 8 ne faisant que remplacer le cautionnement par une sorte de système assurantiel global, votre argument selon lequel le propriétaire, désormais certain d'être payé, louera de nouveau ses logements vacants, n'est pas pertinent. Aujourd'hui, le propriétaire qui veut être certain de pouvoir récupérer ses loyers, le peut déjà grâce à la GLI. Or celle-ci ne touche que 15 % du marché : elle n'a donc eu aucun impact sur la vacance. Je crains malheureusement que votre garantie universelle des loyers n'ait pas plus d'effet !

Par ailleurs, attention aux chiffres ! Il n'y a pas 3 millions de logements vacants mais 3 millions de logements potentiellement vacants. La définition de la vacance est en effet liée à la taxe d'habitation : est déclaré vacant tout logement non occupé au 1^{er} janvier de l'année en cours.

Vous prétendez également que Jean-Louis Borloo voulait promouvoir la relation avec le tiers pour éviter le conflit : c'est vrai, mais il suffit pour cela de confier à un professionnel la gestion locative. Nul besoin de créer ce nouveau dispositif. Ce sont des marchands de bien qui ont pris tout le marché de la GLI et de la GRL dans le cadre de contrats de gestion et ce sont essentiellement les propriétaires individuels qui ne passent par un professionnel qui recourent au système de la caution.

Par ailleurs, votre garantie n'est pas universelle mais obligatoire. La garantie universelle eût été de fondre ensemble la GRL et la GLI, afin de couvrir l'ensemble du risque et non pas uniquement le bon risque.

Enfin, alors que la GLI, qui n'assure que le bon risque, coûte 1,9 %, comment la GUL, qui assurera tous les risques, ne pourra-t-elle coûter qu'1,5 % ?

M. Michel Piron. Disons que la GUL sera une garantie obligatoirement universelle...

Il convient de mutualiser sans déresponsabiliser – ce que tous les ministres ont cherché à faire. C'est pourquoi je salue le fait que le locataire et le propriétaire participeront chacun pour moitié au financement de la GUL : c'est une avancée en matière de responsabilisation.

Il conviendrait toutefois d'instituer un ticket modérateur – c'est ce qu'on fait les fondateurs de la sécurité sociale – en vue de maintenir une part de responsabilité, y compris pour celui qui rencontre des difficultés à un moment donné de sa vie. Rien ne serait pire qu'une assurance tous risques à 100 %, qui pourrait inciter certains à ne plus payer leur loyer.

Mme Laure de La Raudière. Je ne suis pas certaine que votre dispositif aura pour effet d'augmenter le parc locatif en remettant sur le marché des logements actuellement vacants.

Pour le savoir, il convient en effet de connaître préalablement le pourcentage de logements vacants en zone tendue et en zone non tendue, car un logement vacant peut être un logement qui ne trouve pas preneur en zone non tendue. Dans ma circonscription, les logements vacants sont plus nombreux en zone non tendue qu'en zone tendue : c'est

pourquoi, ne faisons pas miroiter à ceux qui recherchent un logement une augmentation du marché locatif, et ce au moment où vous créez une nouvelle taxe pour financer la GUL.

L'honnêteté politique exige de publier la répartition des logements vacants entre zone tendue et zone non tendue.

M. Christophe Borgel. Je tiens à remercier Mme la ministre d'avoir présenté les détails de la garantie universelle des loyers en Commission des affaires économiques : elle répond ainsi à une interrogation des parlementaires, qui ne souhaitent pas avoir à en prendre connaissance en séance publique.

L'objectif premier de cette garantie est bien de remettre sur le marché de nombreux logements vacants. Ce n'est pas parce que les dispositifs précédents n'ont pas permis de garantir la relation entre propriétaires et locataires, en vue d'inciter les propriétaires à louer leurs logements vacants, que le politique ne doit plus avoir la volonté de trouver une solution à ce problème. L'étude d'impact revient du reste sur les raisons pour lesquelles les précédents dispositifs n'ont pas fonctionné : la GUL apportera, je crois, les bonnes solutions, s'agissant notamment des locataires qui rencontrent des difficultés à apporter des garanties en termes de caution. Peut-être le bilan que nous ferons plus tard de ce dispositif révélera-t-il certaines difficultés : il n'en reste pas moins que nous devons poursuivre cet objectif majeur au regard du nombre actuel de logements vacants.

Enfin, la GUL permettra d'améliorer le recouvrement des impayés.

C'est donc bien à une logique de mutualisation sans déresponsabilisation que répond ce dispositif, qui respecte également l'équilibre, que vise le projet de loi, entre propriétaires et locataires. Il complétera utilement les autres dispositifs du texte.

M. Guy Teissier. Il faut savoir que ce sont dans les quartiers les plus difficiles que les logements vacants sont les plus nombreux, qu'il s'agisse du parc public ou du parc privé – il en est ainsi de Marseille.

De plus, l'universalité de cette garantie entraînera l'administration du marché locatif par un organisme public, ce qui représente une perte de liberté.

Enfin, ce dispositif déresponsabilisera les locataires, dont certains préféreront voir la GUL payer leur loyer à leur place. L'exemple des mutuelles de santé, que vous avez évoqué, madame la ministre, n'est pas pertinent : en effet, une maladie ne se décrète pas, c'est un accident de la vie. En revanche, on peut décider d'arrêter de payer son loyer.

Il est en revanche très bien que le locataire participe financièrement au dispositif.

M. Jean-Marie Tetart. Il serait souhaitable que nous puissions obtenir une géographie des logements vacants avant la séance publique.

Mme la ministre. Lorsque nous avons renforcé la taxe sur les logements vacants, nous avons précisé que la mesure était nécessaire mais insuffisante, une disposition incitative devant suivre la disposition coercitive.

La GUL ne résoudra assurément pas l'intégralité du problème des logements vacants. Toutefois, comme le rapport de l'IGF a permis de l'établir, c'est l'élargissement de la mutualisation qui permettra d'écraser le coût du dispositif, d'autant que son taux de

recouvrement sera beaucoup plus important que celui de la GLI, puisque c'est le Trésor public qui en sera chargé. Enfin, la mise en place d'une alerte précoce permettra aux professionnels, qui joueront le rôle d'intermédiaires, d'envisager des solutions de relogement qui réduiront d'autant la durée du recours à la garantie universelle des loyers. En effet, une personne qui, en raison d'un accident de la vie – divorce, maladie, chômage – ne pourra plus payer son loyer, pourra, tout en bénéficiant éventuellement d'allocations, se voir proposer un autre logement, voire constituer un dossier DALO. En réduisant la durée de l'impayé, ces solutions permettront de diminuer d'autant le poids du remboursement par la GUL. Pensez au coût que représente aujourd'hui, pour le fonds de solidarité pour le logement – FSL –, des impayés de dix-huit mois !

Je rappelle enfin que l'immense majorité des jeunes salariés débutent par des CDD, qui ne favorisent pas l'accès au logement simplifié.

Par sa mutualisation, sa simplicité et sa souplesse, ce dispositif sera de nature à s'attaquer simultanément à plusieurs problèmes. Je vous donne rendez-vous dans dix ans ! On se demandera alors comment le marché de la location a pu fonctionner avant l'adoption de ce dispositif.

*La commission **adopte** l'amendement CE 1077.*

*En conséquence, les amendements CE 629, CE 632 et CE 531 **tombent**.*

La commission examine ensuite les amendements CE 580 et CE 579 de M. Christophe Caresche.

M. Christophe Caresche. L'amendement CE 580 vise l'agence de la garantie universelle des loyers que le texte prévoit de créer.

Autant je suis favorable à l'instauration de la GUL – la mutualisation permettra d'assurer la validité du système –, autant je suis réservé sur le mode de gestion du dispositif qui nous est d'ores et déjà proposé, *via* la création d'un établissement public chargé de la gestion du dispositif.

J'ai une confiance d'autant plus limitée dans ce type d'établissement, que la publication récente d'un rapport du Conseil des prélèvements obligatoires sur la fiscalité affectée a révélé les dérives importantes qu'ont connues les organismes qui en bénéficient, en termes à la fois de coût de collecte et de gestion, et d'efficacité.

Alors que le Gouvernement a l'intention de mettre de l'ordre dans ce domaine, la création d'un nouvel établissement public me paraît prématurée : c'est pourquoi l'amendement propose une mission de préfiguration qui laisserait ouverte la question du mode de gestion de la GUL.

Ce dispositif pouvant, en effet, être géré par le privé – les assurances en France font bien leur travail –, pourquoi demander au Trésor public de se charger du recouvrement de la GUL et mettre en place un organisme public très lourd ?

Nous avons de plus deux ans devant nous puisque la GUL ne sera opérationnelle qu'au début de l'année 2016 : une mission de préfiguration serait hautement préférable à la création, dès aujourd'hui, d'un établissement public.

L'amendement CE 579 est de cohérence.

M. le rapporteur. Compte tenu de l'adoption de l'amendement CE 1077 du Gouvernement et du dispositif qui sera ainsi complété en séance publique, la garantie universelle des loyers devra être effective à compter du 1^{er} janvier 2016. La préparation du dispositif devant se faire entre douze et quinze mois avant cette date, l'établissement public doit être créé au plus tard le 1^{er} octobre 2014 comme le prévoit le texte, faute de quoi la GUL ne pourra pas être opérationnelle à la date prévue.

La préfiguration devra couvrir la période courant entre la promulgation de la loi et la création de l'établissement public le 1^{er} octobre 2014.

C'est pourquoi je suis défavorable à l'amendement.

Mme la ministre. Je partage l'avis du rapporteur. Nous avons prévu une montée en charge progressive d'un dispositif qui concernera, ne l'oublions pas, 6,5 millions de ménages.

M. Jean-Marie Tetart. Je suis favorable à l'amendement CE 580 qui propose une alternative inespérée à l'établissement public.

M. Christophe Caresche. Monsieur le rapporteur, veillons à ce que les parlementaires ne soient pas privés dans la pratique de leur droit d'amendement. Nous avons déjà eu cette discussion au cours de l'examen d'un autre texte. Je suis en droit de considérer que la rédaction du projet de loi que Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement, nous présente aujourd'hui en définit le périmètre. Il y aurait même un risque de censure du Conseil constitutionnel à procéder autrement.

Je tiens par ailleurs à insister sur ce point : avant de construire un dispositif très lourd dont, je le répète, l'architecture est contestée par la Cour des comptes, *via* le rapport du Conseil des prélèvements obligatoires sur la fiscalité affectée, peut-être serait-il nécessaire de réfléchir à d'autres modes de gestion, notamment privés. Le public n'a pas vocation à se substituer au privé dans tous les domaines à partir du moment où existent déjà des organismes privés qui remplissent bien leurs missions, surtout dans la situation où se trouvent les finances publiques.

Une concertation avec les assureurs a-t-elle eu lieu sur cette question ? Étaient-ils prêts à prendre des engagements en la matière ? La GUL pourrait prendre la forme d'une assurance obligatoire sur le modèle, par exemple, de l'assurance habitation.

M. Christophe Borgel. Avant le dépôt de l'amendement CE 1077 qui a précisé les intentions du Gouvernement relativement à la GUL, j'aurais pu être sensible à l'argumentation de Christophe Caresche, s'agissant notamment de la pratique consistant pour un Gouvernement à déposer des amendements en séance publique, pratique qui nuit aux bonnes relations de travail entre le Gouvernement et les parlementaires.

L'adoption de l'amendement CE 1077 change la donne. C'est pourquoi le groupe socialiste se rangera à l'avis défavorable du rapporteur si l'amendement est maintenu.

M. Michel Piron. Je ne vois aucune contradiction entre les principes affichés par la GUL, qui restent à mettre en œuvre, et l'amendement CE 580 de M. Caresche. Créer une mission de préfiguration permettra d'examiner plusieurs options en ne fermant aucune porte à l'avance.

J'ai été également sensible à la défense du rôle du Parlement de M. Caresche. La délibération parlementaire peut contribuer à éclairer les décisions, fussent-elles d'initiative gouvernementale.

M. Daniel Fasquelle. Je suis favorable à l'amendement CE 580 de M. Caresche. Alors que l'encadrement des loyers, qui a été examiné hier, entraînera déjà la mise en place de structures complexes et coûteuses, voici que, ce matin, on nous en annonce encore une nouvelle ! Le public n'a vocation à intervenir que lorsque le privé n'est pas capable de le faire lui-même. Préservons le pouvoir d'achat en ne créant pas chaque jour une nouvelle usine à gaz.

M. François Pupponi. Comme l'a noté M. Piron, le débat n'a rien de contradictoire. Il n'y a aucune raison d'écarter les opérateurs existants qui font bien leur travail. N'est-ce pas d'ailleurs ce que prévoit le texte, puisque l'agence ne sera pas chargée de tout ?

M. le rapporteur. Je suis particulièrement sensible, comme je l'ai déjà déclaré au cours du débat sur les ordonnances, au respect scrupuleux du droit d'amendement des parlementaires. Or le Gouvernement a fait un geste en déposant aujourd'hui l'amendement CE 1077. Assurément, si Mme Duflot, que je remercie, ne l'avait pas fait, je n'aurais pas la même position mais les droits du Parlement et des parlementaires sont respectés : il sera possible d'amender le dispositif du Gouvernement en séance. Je suis également satisfait que ce texte fourni ne fasse pas l'objet d'une procédure accélérée : nous pourrions ainsi largement débattre de l'article 8 et des quatre-vingt-trois autres, sans compter les éventuels articles additionnels qui pourraient être adoptés.

Les amendements CE 580 et CE 579 visent à substituer à la création, considérée comme « prématurée », au 1^{er} octobre 2014, d'un établissement public, une mission de préfiguration. À mes yeux, si préfiguration il doit y avoir, elle devra avoir lieu avant le 1^{er} octobre 2014 et ne pas se substituer à la création d'un établissement public. Si celui-ci n'est pas créé à cette date, je le répète, la GUL ne pourra pas être effective au 1^{er} janvier 2016. Je suis donc défavorable aux amendements CE 580 et CE 579.

Reste le débat de fond sur la place qui doit revenir, dans la garantie universelle, au système d'assurance privée et aux pouvoirs publics. Quand il était ministre, M. Apparou a choisi d'explorer la première voie ; nous choisissons de privilégier la seconde.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La commission rejette successivement les amendements CE 580 et CE 579.

Elle adopte l'amendement CE 1080 du Gouvernement.

En conséquence, les amendements CE 513, CE 514, CE 680, CE 682 et CE 568 sont sans objet.

La commission en vient à l'amendement CE 569 de M. Christophe Caresche.

M. Christophe Caresche. Il s'agit d'associer le secteur des assurances à la gestion du dispositif. Selon l'étude d'impact, la garantie des risques locatifs a échoué non parce qu'elle était gérée par les assureurs, mais parce que l'assiette des cotisations était insuffisante.

M. le rapporteur. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même position.

La commission rejette l'amendement CE 569.

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, elle rejette l'amendement CE 570.

Elle étudie ensuite l'amendement CE 446 de M. Henri Jibrayel.

M. Henri Jibrayel. L'amendement rejoint le précédent. Il serait regrettable d'évacuer du dispositif les assureurs qui ont acquis une certaine expérience en matière de gestion des loyers impayés.

M. le rapporteur. Je vous suggère de retirer l'amendement qui est satisfait, puisque des assureurs pourront être associés au dispositif, au même titre que d'autres acteurs. Il faut distinguer le pilotage national du dispositif, de sa mise en place sur le terrain.

Mme la ministre. En créant un établissement public, nous sécurisons la mutualisation des risques, ce qu'une assurance privée obligatoire n'est pas en mesure de faire. D'ailleurs, les règles européennes ne permettraient pas qu'un seul assureur propose un même dispositif à 6,5 millions de personnes. En revanche, il est possible de créer un agrément pour la délivrance de l'avis, tout en laissant au propriétaire le choix d'un opérateur remplissant le cahier des charges.

Le Gouvernement n'a aucun *a priori* négatif sur les opérateurs professionnels de l'immobilier. Ceux qui ont géré les systèmes de garantie contre les impayés pourraient fort bien s'insérer dans le dispositif.

M. François Pupponi. Quelle sera la place du système d'assurance privé dans le dispositif prévu par l'alinéa 9 ? Qu'en sera-t-il au niveau local et au niveau territorial ?

M. Christophe Caresche. Si je comprends bien, un établissement public collectera une taxe sur les loyers, acquittée à part égale par le propriétaire et le locataire. Je comprends mal quel rôle joueront les assurances dans ce système purement public, dont je ne conteste pas la cohérence.

M. le rapporteur. L'établissement public qui gèrera l'ensemble du dispositif apportera une garantie publique. Un propriétaire dont le loyer ne sera plus payé ira trouver l'opérateur agréé de son choix pour mettre en place la garantie universelle. La plupart de ces opérateurs étant privés, ils exerceront leur activité de manière concurrentielle. On peut comparer ce dispositif au contrôle technique automobile, qui dépend de l'État, mais qu'effectuent des acteurs privés travaillant en concurrence. Les baux seront enregistrés, ce qui permettra de connaître la situation des propriétaires comme des locataires.

Je regrette que l'amendement ne mentionne que les assureurs, à l'exclusion des autres opérateurs privés, ce qui m'amène à maintenir un avis défavorable.

M. Michel Piron. Je comprends l'articulation entre un cahier des charges national et des intervenants privés, mais comment les interlocuteurs agréés géreront-ils les contentieux et quel lien entretiendront-ils avec l'organisme national, qui ne peut être qu'une structure de mutualisation ? Ces questions restent en suspens, ce qui apporte de l'eau à notre moulin : une préfiguration aurait permis d'associer plus fortement le Parlement à la réflexion.

M. le président François Brottes. L'examen par la Commission en première lecture est une forme de préfiguration, puisque le texte va tranquillement suivre son chemin.

M. Henri Jibrayel. Forts de l'assurance du rapporteur et de la ministre, nous retirons l'amendement.

L'amendement CE 446 est retiré.

La commission examine l'amendement CE 631 de Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Dans un souci de transparence, nous proposons que siègent, au conseil d'administration de l'agence de la garantie universelle des loyers, un représentant des associations de locataires ainsi qu'un représentant des bailleurs.

M. le rapporteur. Je vous suggère de retirer l'amendement. La composition de ce conseil d'administration sera précisée lorsque le texte arrivera en séance publique.

Mme Michèle Bonneton. D'accord, mais l'alinéa 10 mentionne tout de même certains de ses membres.

L'amendement CE 631 est retiré.

La commission aborde l'amendement CE 128 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Je crains que la garantie universelle des loyers ne vous amène à créer une nouvelle taxe, qui pèsera sur les propriétaires. Pourquoi ceux-ci serviraient-ils – même indirectement – de caution aux locataires ?

M. le rapporteur. Avis défavorable. L'amendement priverait l'établissement public d'une grande partie de ses recettes.

Mme la ministre. Même position.

La commission rejette l'amendement CE 128.

Elle adopte l'article 8 modifié.

Chapitre III

Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier

Article 9 (Titre I^{er} et Titre II bis [nouveau] de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) : *Réglementation et déontologie des professionnels de l'immobilier*

La commission examine l'amendement CE 1006 du rapporteur.

M. le rapporteur. En abordant cet article, nous quittons les rapports locatifs pour en venir à l'examen des dispositions de la loi Hoguet, qui traite des professions de l'immobilier. L'amendement tend à inclure dans son périmètre l'achat et la vente de parts d'actions d'une société d'habitat participatif, qui font l'objet de l'article 22 du projet de loi.

Mme la ministre. Avis favorable.

La commission adopte l'amendement CE 1006.

Elle étudie l'amendement CE 240 de M. Daniel Fasquelle.

M. Daniel Fasquelle. L'amendement vise à élargir le champ d'application de la loi Hoguet à des activités qui n'existaient pas encore quand celle-ci a été votée, et qui, de ce fait, sont exercées aujourd'hui sans contrôle.

M. le rapporteur. Le I de l'amendement est en partie satisfait par l'article 1^{er} de la loi Hoguet. Le II, sur la vente et l'achat de baux commerciaux, sera traité dans le projet de loi que défendra Mme Pinel. Enfin, la prise en compte de l'habitat participatif est traitée par l'amendement CE 1006 que nous venons d'adopter. Je suggère donc le retrait. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis. Les compétences auxquelles se réfère l'amendement sont habituellement exercées par les avocats.

M. Daniel Fasquelle. Certaines opérations sont exécutées non par des avocats mais par des professionnels de l'immobilier. Par ailleurs, dès lors que le projet de loi se propose de modifier la loi Hoguet, il n'y a pas lieu, sur ces questions, de nous renvoyer à un autre texte.

La commission rejette l'amendement CE 240.

Elle adopte l'amendement CE 281 du rapporteur, qui est de conséquence.

Elle est saisie de l'amendement CE 633 de Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Nous proposons que les cartes professionnelles continuent d'être délivrées par le préfet. Si cette mission est transférée aux chambres de commerce et d'industrie (CCI), le manque de transparence ouvrira la voie à des contestations de toute sorte.

M. le rapporteur. Je suggère le retrait ; à défaut, avis défavorable. Les discussions avec le ministère de l'intérieur sur ce transfert de compétence ont commencé en 2011. Par ailleurs, la loi de modernisation de l'économie a confié aux CCI la délivrance des cartes professionnelles pour les commerçants non sédentaires. Enfin, le dispositif est encadré sur le plan déontologique, puisque, si le président d'une CCI exerce une activité relevant de la loi Hoguet, c'est un de ses vice-présidents qui délivrera la carte.

Mme la ministre. En l'état actuel, le contrôle exercé par le préfet est administratif, puisqu'il porte uniquement sur l'existence d'une garantie financière. Nous voulons améliorer la formation des professionnels et de leurs salariés, ce qui apportera aux consommateurs une garantie supplémentaire. Pour cela, nous souhaitons que les CCI, comme elles l'ont proposé, vérifient les dispositions professionnelles. Je rappelle que, le 17 juillet, le comité interministériel pour la modernisation de l'action publique (CIMAC) a jugé opportun de décharger les préfets d'une mission pour laquelle ils n'ont pas de compétence particulière.

Mme Michèle Bonneton. Je retire l'amendement, mais je souhaite qu'on continue de réfléchir au sujet. Il n'est pas sans risque de renoncer à la neutralité du préfet et de confier la délivrance d'une carte professionnelle aux seules CCI.

M. Daniel Fasquelle. Je reprends l'amendement. La délivrance d'un document qui permet d'exercer une profession réglementée relève de l'État et non d'une chambre de commerce. Celle-ci serait mieux armée que le préfet pour vérifier qu'une personne possède les garanties exigées ? Par ailleurs, en quoi l'intervention des CCI modifierait-elle la formation des personnels ? En outre, la mesure ne fait pas droit à une demande de la profession, auquel le projet de loi est particulièrement peu attentif.

M. le rapporteur. Vous n'avez pas assisté aux auditions auxquelles nous avons procédé. Dans un souci de simplification, les représentants de la profession souhaitent que le transfert s'opère des préfectures vers les chambres de commerce. Le contrôle exercé par le préfet n'est pas de nature déontologique. Celui-ci vérifie seulement – dans des délais qui ne satisfont pas la profession – que les pièces produites sont à jour.

M. Daniel Fasquelle. Si, comme nous, vous avez reçu les professionnels, je regrette que vous ne les ayez pas écoutés.

La commission rejette l'amendement CE 633.

Puis elle aborde l'amendement CE 151 de M. Daniel Fasquelle.

M. Daniel Fasquelle. L'amendement vise à renforcer le rôle des garants financiers, afin d'améliorer la sécurisation des fonds détenus par les professionnels pour le compte de leurs clients.

M. le rapporteur. Je suggère le retrait ; à défaut, avis défavorable. L'amendement est satisfait, puisque, au titre de l'alinéa 11, un décret définit les conditions dans lesquelles un garant exerce une mission de contrôle sur les fonds. Par ailleurs, le rôle des garants est déjà encadré par les articles 21 et suivants du décret du 20 juillet 1972.

Mme la ministre. Même avis que le rapporteur.

La commission rejette l'amendement CE 151.

Elle examine l'amendement CE 709 de M. Christophe Borgel.

M. Christophe Borgel. L'article 9 modifie à juste titre les conditions d'exercice de la profession de syndic, qui connaît actuellement de grandes difficultés. La création d'une carte professionnelle S comme syndic complèterait utilement le projet de loi.

M. le rapporteur. Je propose le retrait. À défaut, j'émettrai un avis défavorable. La mesure est d'ordre réglementaire. Si le texte créait une carte S, il établirait une différence injustifiée avec les cartes G et T, détenues par les autres professionnels de l'immobilier.

Mme la ministre. La proposition étant intéressante, je m'engage à créer une carte S dans le cadre réglementaire. Le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 précise, dans son article 1^{er}, les mentions que peuvent comporter les cartes professionnelles.

M. Christophe Borgel. Fort de l'engagement du Gouvernement, je retire l'amendement.

L'amendement CE 709 est retiré.

*La commission **adopte** l'amendement CE 285 du rapporteur, qui est de précision.*

Elle en vient à l'amendement CE 206 de M. Daniel Fasquelle.

M. Daniel Fasquelle. Le projet de loi impose aux professionnels des contraintes qu'ils ne seront pas à même de respecter. Nous souhaitons supprimer l'obligation de transparence relative aux liens indirects qu'ils pourraient avoir avec des entreprises susceptibles d'intervenir au profit de leurs cocontractants, et préciser le champ d'application du texte.

M. le rapporteur. Je vous propose de retirer l'amendement, au profit de l'amendement CE 1008, au titre duquel les clients seront seulement informés des liens directs que pourraient avoir les professionnels ou leurs collaborateurs avec des établissements de nature capitalistique ou juridique.

Mme la ministre. L'amendement CE 1008 me semble également préférable.

M. Daniel Fasquelle. Je retire mon amendement au profit de l'amendement CE 1008.

*L'amendement CE 206 est **retiré**.*

*La commission **adopte** l'amendement 1008 du rapporteur.*

*La commission **adopte** l'amendement rédactionnel CE 287 du rapporteur.*

Puis elle examine l'amendement CE 1009 du rapporteur.

M. le rapporteur. Il s'agit d'un amendement de clarification : la rémunération des professionnels visés à cet article prend en effet la forme d'honoraires et non de commissions, comme dans le cas de leurs collaborateurs.

Mme la ministre. Avis favorable.

*La commission **adopte** l'amendement CE 1009.*

*Puis elle **adopte** l'amendement CE 1010 du rapporteur.*

Elle en vient ensuite à l'amendement CE 11 de M. Guy Teissier.

M. Guy Teissier. L'encadrement par le pouvoir réglementaire du montant de la clause pénale applicable en cas de non respect de l'exclusivité des mandats relève d'une véritable tarification du droit à dédommagement et dénie au juge le droit d'en apprécier le quantum. L'amendement CE 11 vise à éviter une telle situation.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Le plafonnement de ces sommes permet d'en éviter le renchérissement, qui risquerait d'être répercuté en aval et de peser finalement sur l'acheteur.

*Conformément à l'avis défavorable du rapporteur, l'amendement CE 11 est **rejeté**.*

Puis la Commission examine l'amendement CE 153 de M. Daniel Fasquelle.

M. Daniel Fasquelle. Cet amendement a le même objet que les amendements CE 1009 et CE 1010 du rapporteur mais porte sur d'autres alinéas de l'article 6 de la loi Hoguet.

M. le rapporteur. Avis favorable.

Mme la ministre. Même avis.

Conformément à l'avis favorable du rapporteur, la Commission adopte l'amendement CE 153.

La commission examine ensuite l'amendement CE 681 de M. Jean-Pierre Le Roch.

M. Dominique Potier. Cet amendement vise protéger les consommateurs vis-à-vis des marchands de liste, en prévoyant que les conventions conclues en application de l'article 1^{er} de la loi Hoguet précisent les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme à la nature promise dans ladite convention. Il s'agit ainsi de remettre en cause la suppression, par une ordonnance de 2004, de dispositions antérieurement prévues par la loi.

M. le rapporteur. Avis favorable. Le dernier alinéa de l'article 6 de la loi Hoguet prévoit qu'aucune somme d'argent ne peut être versée à une personne se livrant à la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location d'immeubles avant que l'ensemble de la prestation n'ait été fournie. Or, dans le cas des marchands de liste, ce versement est précisément effectué avant que le consommateur ne puisse vérifier le contenu de la liste qui lui est fournie. Il est donc nécessaire dans cette hypothèse de préciser les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération, lorsque la prestation n'est pas conforme à la nature de la convention établie entre les parties – celle-ci devant désormais, aux termes de l'alinéa 33 du projet de loi, comporter une clause d'exclusivité.

Mme la ministre. Même avis.

Conformément à l'avis favorable du rapporteur, la Commission adopte l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE 8 de M. Guy Teissier.

M. Guy Teissier. Le projet de loi introduit une distorsion de concurrence et une inégalité de traitement tout à fait injustes entre les professionnels de l'immobilier d'une part, et les autres professionnels s'adonnant à des activités immobilières d'autre part – qu'il s'agisse des notaires, des avocats ou des marchands de listes –, en ne faisant peser que sur les seuls agents immobiliers une obligation de transparence sur le montant des honoraires qu'ils appliquent.

M. le rapporteur. Avis défavorable. L'alinéa que vous souhaitez supprimer tend à améliorer l'information des consommateurs sur le montant des rémunérations perçues aux différentes étapes d'une transaction immobilière. En outre, mon amendement CE 1007 précisera davantage le montant des honoraires perçus.

Mme la ministre. Même avis. Cet alinéa constitue une véritable avancée pour l'ensemble des acteurs concernés en améliorant l'information de chacune des parties.

Conformément à l'avis défavorable du rapporteur, la Commission rejette l'amendement CE 8.

Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CE 292 du rapporteur.

Elle en vient ensuite à l'amendement CE 1007 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à limiter l'obligation de publicité pesant sur les honoraires appliqués par tout intermédiaire d'une transaction immobilière aux seuls honoraires à la charge de l'acquéreur et du locataire, à l'exclusion de ceux qui sont à la charge du vendeur ou du bailleur.

Mme la ministre. Si je comprends l'objectif poursuivi par le rapporteur, il me paraît cependant préférable que cette obligation de transparence porte sur l'ensemble des honoraires appliqués.

M. Guy Teissier. Mais cette transparence existe déjà ! Le rapporteur pourrait-il donc préciser ce qu'il vise exactement ?

M. le rapporteur. Nous visons ici les annonces immobilières. Je rappelle que dans sa version initiale, l'alinéa 35 de l'article 9 précise que toute publicité effectuée par une personne soumise à la loi Hoguet doit, quel que soit le support utilisé, mentionner le montant toutes taxes comprises de la rémunération de l'intermédiaire restant à la charge de chacune des parties. Or, je propose qu'il ne soit mentionné dans ces annonces que les seules charges destinées à peser sur ceux qui y répondent et non sur ceux qui les proposent.

M. Guy Teissier. Mais les honoraires de vente sont déjà tarifés actuellement et sont toujours inclus dans le prix de vente, TVA comprise ! Ils sont par ailleurs toujours supportés *in fine* par l'acquéreur, qui connaît donc par avance le prix du bien, augmenté du tarif des honoraires.

M. le président François Brottes. Ces honoraires ne sont néanmoins pas toujours payés par l'acquéreur même si c'est lui qui les finance ... Il y a donc une nuance.

Or, vous n'êtes pas sans savoir que les tarifs des honoraires constituent un élément de concurrence entre les agences ...

M. Guy Teissier. Tout à fait !

M. Daniel Fasquelle. Ce dispositif s'applique-t-il également aux notaires ?

M. le rapporteur. Il s'applique à l'ensemble des professionnels soumis à la loi Hoguet.

M. le président François Brottes. Les notaires, eux, ne sont pas en concurrence ...

M. Daniel Fasquelle. Je ne suis pas d'accord ! D'abord, pour instaurer une véritable transparence, encore faudrait-il qu'elle s'applique aussi aux frais de notaire. Ensuite, les notaires peuvent parfaitement effectuer des transactions immobilières.

M. le rapporteur. Mais ils ne sont pas soumis à la loi Hoguet.

M. Daniel Fasquelle. Vous stigmatisez donc les agents immobiliers en créant un régime à deux vitesses.

M. Guy Teissier. C'était précisément l'objet de mon amendement que de l'éviter. Car vous introduisez effectivement une différence de traitement entre les avocats et les notaires, d'une part, et les agents immobiliers d'autre part.

M. le rapporteur. J'entends bien. Mais c'est ici la loi Hoguet que nous réformons, et non l'ensemble des règles applicables aux professionnels effectuant des transactions immobilières. En outre, le régime des professions de notaire et d'avocat diffère de celui des agents immobiliers.

M. Benoist Apparu. Certes, nous réformons la loi Hoguet. Cela signifie-t-il donc que demain, seules les agences immobilières auront à préciser dans leurs annonces les frais qu'elles appliquent, mais pas les notaires ?

M. le rapporteur. Effectivement, car c'est la loi Hoguet que nous réformons.

M. Benoist Apparu. Il faudrait alors que vous proposiez un amendement comparable pour les notaires et les avocats.

M. le rapporteur. Certes mais pas à cet endroit du texte.

M. Benoist Apparu. Engagez-vous dans ce cas à le proposer ailleurs.

M. le président François Brottes. Autrement nous aurons un problème constitutionnel...

M. Guy Teissier. Ceci confirme la recevabilité de mon amendement.

Mme la ministre. S'il est vrai qu'un avocat peut, sans être soumis aux obligations de la loi Hoguet, être mandataire en transactions immobilières, il doit, dans ce cadre, en référer à son ordre – sa garantie professionnelle se substituant alors à la garantie exigée par la loi Hoguet. Et ce n'est que si la transaction aboutit qu'elle peut donner lieu à forfaitisation d'honoraires. Seulement, c'est la publicité dans les annonces que nous organisons ici. Or, il ne me semble pas qu'un avocat ait la possibilité de publier des annonces puisqu'il n'a pas le droit de faire de la publicité. La question ne se pose donc que pour les notaires.

La position du Gouvernement est tout à fait équilibrée : nous souhaitons en effet que les règles de publicité soient identiques pour toutes les professions réglementées. Je m'engage donc à travailler avec la garde des sceaux afin d'assurer un parallélisme des formes entre ces professions et à apporter en séance publique une réponse précise sur les modalités d'application du dispositif, si tant est que cela soit nécessaire pour les notaires.

M. Guy Teissier. Je vous remercie, madame la ministre, d'avoir mieux compris le sens de mon amendement et vous confirme que les notaires ont la possibilité de faire de la publicité.

M. Benoist Apparu. Lorsque nous avons rendu obligatoire la publication dans les annonces immobilières des diagnostics de performance énergétique portant sur les biens immobiliers, nous avons prévu que cette réforme concernerait l'ensemble des annonces

immobilières – qu’elles soient publiées sur internet, par les agences immobilières ou par les notaires.

Par ailleurs, si cette réforme de la loi Hoguet vise les agences immobilières, qu’en sera-t-il des annonces gratuites impliquant un intermédiaire susceptible de percevoir des commissions mais non soumis à cette législation ?

M. le rapporteur. Si cet intermédiaire est un professionnel de l’immobilier soumis à la loi Hoguet, il lui faudra respecter le dispositif. Nous verrons par ailleurs ce qu’il en est pour les professions réglementées.

M. Jean-Marie Tetart. Cette question très importante doit être réglée d’ici à la séance publique car les notaires publient déjà des annonces immobilières affichées dans la rue. Quant aux huissiers, ne font-ils pas eux aussi partie de cette catégorie ?

M. le président François Brottes. La ministre s’est engagée à vous répondre en séance publique.

La commission adopte l’amendement CE 1007.

Elle examine ensuite l’amendement CE 10 de M. Guy Teissier.

M. Guy Teissier. L’interdiction de reconduction tacite des mandats exclusifs ne me paraît pas pertinente dans la mesure où il reste possible de la dénoncer par écrit à tout moment aux termes des trois premiers mois du mandat. Je propose donc de supprimer les alinéas 36 et 37 de l’article 9.

M. le rapporteur. Il ne me semble pas y avoir de lien entre l’objet de cet amendement et le contenu de l’exposé sommaire que vous venez de nous présenter. Les alinéas 36 et 37 n’interdisent en rien la reconduction tacite. Ils prévoient seulement à l’adresse du client une information sur les modalités de sa mise en œuvre par référence au droit applicable au secteur de la consommation. On voit mal pourquoi, de ce fait, les conventions visées à l’article 6 de la loi Hoguet ne pourraient pas bénéficier d’une non-reconduction tacite.

Il est par ailleurs précisé, au regard de ces modalités spécifiques, que lorsqu’une convention écrite comprend une clause d’exclusivité d’une durée moyenne de trois mois, visant à confier exclusivement à un agent immobilier la vente ou la recherche d’un bien en vue de son acquisition, une telle clause ne peut être reconduite qu’expressément. Le dispositif me semble équilibré mais sa rédaction pourrait être améliorée. C’est pourquoi je vous propose de retirer l’amendement CE 10 au profit de l’amendement CE 258 de M. Daniel Fasquelle.

L’amendement CE 10 est retiré.

La commission examine l’amendement CE 258 de M. Daniel Fasquelle.

M. Daniel Fasquelle. Cet amendement a un double objet.

En premier lieu, si l’on comprend tout à fait la nécessité de protéger les consommateurs, pourquoi le dispositif devrait-il également s’appliquer à l’immobilier d’entreprise ? Nous proposons donc d’exclure ce secteur de son champ d’application.

Quant au mandat, je partage le point de vue défendu par Guy Teissier : il n'y a aucune raison d'empêcher la reconduction tacite des clauses d'exclusivité qui sont nécessaires à l'équilibre et au bon fonctionnement des agences immobilières, dès lors que le consommateur peut, à tout moment, mettre un terme à cette exclusivité.

M. le rapporteur. Avis favorable pour les raisons évoquées précédemment.

Mme la ministre. Même avis.

*La commission **adopte** l'amendement CE 258.*

*Elle **adopte** ensuite l'amendement rédactionnel CE 294 du rapporteur.*

Puis la commission en vient à l'amendement CE 299 du rapporteur.

M. le rapporteur. L'alinéa 47 de l'article 9 crée un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières chargé de moraliser et de professionnaliser l'activité des professionnels soumis à la loi du 2 janvier 1970. Il devrait à cet effet participer à l'élaboration du code de déontologie qui leur sera applicable et veiller au respect des principes auxquels ils sont soumis.

Mme la ministre. Avis favorable.

*La commission **adopte** l'amendement.*

*Conformément à l'avis défavorable du rapporteur, la Commission **rejette** l'amendement CE 267 de M. Daniel Fasquelle.*

La commission est ensuite saisie de l'amendement CE 303 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à préciser que la liste des représentants des professionnels chargés de siéger au sein des commissions régionales et interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières sera également soumise au ministre chargé du logement.

Mme la ministre. Avis favorable.

*La commission **adopte** l'amendement CE 303.*

Puis elle est saisie de l'amendement CE 683 de M. Christophe Borgel.

Mme Frédérique Massat. Cet amendement vise à garantir la présence de représentants d'associations de consommateurs au sein du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

M. le rapporteur. Avis favorable.

Mme la ministre. Même avis.

*La commission **adopte** l'amendement CE 683.*

*Puis elle **adopte** successivement les amendements rédactionnels CE 1090 et CE 370 du rapporteur.*

Elle en vient ensuite à l'amendement CE 143 de M. Daniel Fasquelle.

M. Daniel Fasquelle. Allant dans le même sens que l'amendement CE 683 de Mme Frédérique Massat, l'amendement CE 143 vise à remplacer, dans la liste des membres des commissions régionales ou interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, les « personnes représentant les cocontractants » par un « représentant d'une association de défense des consommateurs représentative au niveau national et agréée en application de l'article L. 411-1 du code de la consommation ». Il s'agit ainsi de s'inspirer du projet de loi relatif à la consommation qui vient d'être voté et de retenir une notion plus précise que celle de « personnes représentants les cocontractants ».

M. le rapporteur. Votre amendement tend à limiter le nombre de représentants des cocontractants à une seule personne, ce qui me paraît manquer de souplesse pour définir le nombre adéquat de ces représentants au sein de chacune des commissions concernées.

M. Daniel Fasquelle. Si je suis d'accord pour faire figurer plus d'un représentant parmi la liste des membres de ces commissions, il importe en revanche de disposer de garanties quant aux personnes censées représenter les consommateurs. Or, il existe pour ce faire des associations agréées. Il convient d'y recourir, comme nous l'avons fait dans le cadre du projet de loi relatif à la consommation. Autrement, sur quels critères ces représentants seront-ils choisis ? Cela étant, j'accepte de retirer mon amendement afin de le retravailler d'ici à la séance publique.

L'amendement CE 143 est retiré.

La commission examine ensuite l'amendement CE 379 du rapporteur

M. le rapporteur. Cet amendement vise à préciser que, dans le cadre de la procédure contradictoire à laquelle un professionnel est susceptible d'être convoqué devant une commission régionale ou interrégionale de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, celui-ci a la possibilité de se faire assister d'un conseil pouvant présenter ses observations oralement ou par écrit. Il précise en outre le délai dont il dispose pour ce faire.

Mme la ministre. Avis favorable.

La commission adopte l'amendement CE 379.

Elle adopte ensuite successivement l'amendement de cohérence rédactionnelle CE 381, l'amendement de précision CE 384, l'amendement de cohérence rédactionnelle CE 387 et l'amendement de cohérence rédactionnelle CE 389 du rapporteur.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 1005 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement précise le cadre dans lequel se déroule la procédure disciplinaire dont peut faire l'objet un professionnel de l'immobilier : il prévoit ainsi que lorsqu'une commission régionale ou interrégionale de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières a pris une décision devenue définitive – soit après épuisement des voies de recours –, elle la notifie à la chambre de commerce et d'industrie territoriale qui a délivré sa carte au professionnel.

Toute personne souhaitant obtenir une carte professionnelle devra indiquer s'il s'agit ou non de sa première demande : en cas de renouvellement, il lui faudra préciser quelle

chambre de commerce et d'industrie lui a délivré sa carte précédente afin que la chambre de commerce à qui la personne adresse sa demande puisse vérifier auprès de la précédente si le demandeur a fait l'objet d'une sanction le privant du droit d'exercer sa profession et donc d'obtenir une carte professionnelle.

Mme la ministre. Avis favorable, sous réserve d'une rectification tendant à préciser que la carte visée dans la première phrase de l'amendement est la carte « professionnelle mentionnée à l'article 3 » de la loi Hoguet.

La commission adopte l'amendement CE 1005 ainsi rectifié.

Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CE 391 du rapporteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE 404 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement précise la différence de quantum de la peine encourue dans le cadre d'une procédure disciplinaire, selon qu'elle s'appliquera à une personne physique ou morale, à l'image de ce que prévoient par ailleurs d'autres réglementations. Il nous paraît en effet logique d'établir une différence de peine selon la nature de la personne contrevenante.

Nous avons en l'occurrence établi un rapport d'un à cinq entre la peine encourue par une personne physique, de 15 000 euros, et celle encourue par une personne morale, de 75 000 euros.

Mme la ministre. Avis favorable.

La commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement rédactionnel CE 396 du rapporteur.

Puis la Commission est saisie de l'amendement CE 9 de M. Guy Teissier.

M. Guy Teissier. À l'image d'amendements évoqués précédemment, cet amendement vise à éviter toute distorsion de concurrence entre les professionnels de l'immobilier, d'une part, et les avocats et notaires d'autre part.

M. le rapporteur. Avis favorable.

Mme la ministre. Même avis.

La commission adopte l'amendement CE 9.

En conséquence, l'amendement CE 1076 du rapporteur est satisfait.

Puis elle adopte successivement les amendements de conséquence CE 393 et CE 280 du rapporteur.

La commission examine ensuite les amendements CE 537 et CE 541 de Mme Annick Lepetit qui font l'objet d'une présentation commune.

Mme Annick Lepetit. L'amendement CE 537 vise à soumettre à autorisation les locaux loués pour de courtes durées à une clientèle de passage dans la mesure où ils ne

peuvent être considérés comme des locaux à usage d'habitation au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit ainsi d'éclaircir le flou de la législation actuelle en ce domaine, sachant que ce phénomène ne cesse de s'étendre dans les grandes villes.

Quant à l'amendement CE 541, il prévoit qu'un propriétaire ne peut demander une autorisation de changement d'usage de son logement en local d'habitation à des fins de location à titre temporaire qu'après avoir obtenu l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires. Une telle mesure me paraît tout à fait bénéfique même si elle risque sans doute d'allonger la durée des réunions de copropriété.

M. le rapporteur. Je tiens à remercier Annick Lepetit et les autres signataires de cet amendement qui clarifie la situation des locaux meublés loués pour une courte durée à une clientèle de passage. Si ce type de locations répond aux besoins des vacanciers dans les lieux touristiques, il en existe en réalité aussi dans les grandes agglomérations où s'est développée une forte demande de locations de courte durée, soit que les demandeurs y effectuent des stages de quelques mois, soit qu'ils soient en déplacement professionnel, soit encore qu'ils aient fait l'objet d'une mutation. J'émetts donc un avis favorable à ces deux amendements qui clarifient utilement le régime juridique qui leur est applicable.

Mme la ministre. Même avis. Il sera par ailleurs nécessaire de faire évoluer la procédure actuelle de changement d'usage des locaux. C'est pourquoi nous proposerons ultérieurement de modifier les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

M. Jean-Marie Tetart. Les gîtes ruraux seront-ils concernés par la mesure ?

Mme la ministre. Leur régime est déjà encadré, contrairement à celui des locaux visés par ces amendements.

M. le président François Brottes. Il s'agit somme toute de combler un vide juridique.

La commission adopte les amendements CE 537 et CE 541.

Elle adopte ensuite l'article 9 modifié.

*

* *

LISTE DES AMENDEMENTS EXAMINÉS

La liste des amendements examinés par la commission est disponible [ici](#).¹

— ❖ ❖ ❖ —

¹ http://recherche2.assemblee-nationale.fr/amendements/resultats.jsp?NUM_INIT=1179&LEGISLATURE=14&ORGANE=Affaires%20économiques

Membres présents ou excusés

Commission des affaires économiques

Réunion du mercredi 24 juillet 2013 à 9 h 30

Présents. – Mme Brigitte Allain, M. Frédéric Barbier, Mme Ericka Bareigts, Mme Marie-Noëlle Battistel, M. Thierry Benoit, M. Yves Blein, Mme Michèle Bonneton, M. Christophe Borgel, M. François Brottes, M. André Chassaigne, Mme Jeanine Dubié, Mme Corinne Erhel, Mme Marie-Hélène Fabre, M. Daniel Fasquelle, M. Franck Gilard, M. Daniel Goldberg, Mme Pascale Got, M. Jean Grellier, M. Antoine Herth, M. Henri Jibrayel, Mme Laure de La Raudière, Mme Annick Lepetit, Mme Jacqueline Maquet, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Claude Mathis, M. Kléber Mesquida, M. Hervé Pellois, M. Michel Piron, M. Dominique Potier, M. François Pupponi, M. Frédéric Roig, Mme Béatrice Santais, M. Éric Straumann, M. Lionel Tardy, M. Jean-Marie Tetart, Mme Catherine Troallic, Mme Clotilde Valter, M. Fabrice Verdier

Excusés. – M. Jean-Claude Bouchet, M. Dino Cinieri, M. Joël Giraud, M. Thierry Lazaro, Mme Annick Le Loch, M. Bernard Reynès

Assistaient également à la réunion. – Mme Laurence Abeille, M. Éric Alauzet, M. Benoist Apparu, M. Christophe Caresche, Mme Françoise Dumas, Mme Chantal Guittet, M. Paul Molac, M. Guy Teissier, M. Michel Zumkeller