

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

XIV^e Législature

3^e SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013

Séances du jeudi 12 septembre 2013

Compte rendu intégral



Les articles, amendements et annexes figurent dans le fascicule bleu ci-joint



<http://www.assemblee-nationale.fr>

SOMMAIRE GÉNÉRAL

1 ^{re} séance	8733
2 ^e séance	8769
3 ^e séance	8815

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

3^e SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013

5^e séance

Compte rendu intégral

1^{re} séance du jeudi 12 septembre 2013

Les articles, amendements et annexes figurent dans le fascicule bleu ci-joint



<http://www.assemblee-nationale.fr>

SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE MME CATHERINE VAUTRIN

1. Accès au logement et urbanisme rénové (p. 8735)

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 8735)

Article 3 (*suite*) (p. 8735)

Suspension et reprise de la séance (p. 8735)

Rappel au règlement (p. 8735)

Mme Marie-Christine Dalloz

Article 3 (*suite*) (p. 8735)

Amendements n^{os} 86, 141, 718

M. Daniel Goldberg, rapporteur de la commission des affaires économiques

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

Amendements n^{os} 1136 rectifié, 1228, 6, 1229, 805, 1077, 806, 807, 14, 621, 1003

Amendements n^{os} 488, 381, 382 et 380, 808 rectifié, 809 rectifié, 810, 811, 1227 rectifié, 812, 436, 622, 437, 726, 347, 741, 156 rectifié, 757 rectifié, 917, 161

Amendements n^{os} 1005 rectifié, 1188 rectifié, 1321 rectifié

Amendements n^{os} 51, 661, 1173, 35, 157, 1138

Amendements n^{os} 408, 409, 1189, 1075, 1230, 155

Après l'article 3 (p. 8760)

Amendements n^{os} 813, 815, 1187

Article 4 (p. 8764)

Amendement n^o 1140

Amendements n^{os} 623, 1327, 624, 760, 625, 37, 651, 652, 653, 654, 655, 443, 656, 444, 1076, 445

Amendement n^o 446

Après l'article 4 (p. 8766)

Amendements n^{os} 1357 rectifié, 1361 (sous-amendement), 186 rectifié, 376

Article 5 (p. 8767)

Amendement n^o 1142

Article 6 (p. 8768)

2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 8768)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTENCE DE MME CATHERINE VAUTRIN

vice-présidente

Mme la présidente. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à neuf heures trente.)

1

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

Suite de la discussion d'un projet de loi

Mme la présidente. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n^{os} 1179, 1329, 1286).

Le temps de parole restant pour la discussion de ce texte est de 6 heures et 14 minutes pour le groupe SRC, dont 333 amendements restent en discussion ; 7 heures et 46 minutes pour le groupe UMP, dont 484 amendements restent en discussion ; 2 heures et 54 minutes pour le groupe UDI, dont 96 amendements restent en discussion ; 1 heure et 39 minutes pour le groupe écologiste, dont 50 amendements restent en discussion ; 1 heure et 35 minutes pour le groupe RRDP, dont 58 amendements restent en discussion ; 1 heure et 47 minutes pour le groupe GDR, dont 58 amendements restent en discussion et 24 minutes pour les députés non inscrits.

DISCUSSION DES ARTICLES *(suite)*

Article 3 *(suite)*

Mme la présidente. Hier soir, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles du projet de loi, s'arrêtant aux amendements identiques n^{os} 86, 141 et 718 tendant à supprimer l'article 3.

Suspension et reprise de la séance

Mme la présidente. Mes chers collègues, je suis conduite à suspendre la séance pour attendre l'arrivée du Gouvernement.

La séance est suspendue.

(La séance est suspendue et reprend à neuf heures trente-cinq.)

Mme la présidente. La séance est reprise.

Rappel au règlement

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Christine Dalloz, pour un rappel au règlement.

Mme Marie-Christine Dalloz. Je constate que ce texte qui s'appelle ALUR porte fort mal son nom. En effet, mardi soir, nous avons déjà commencé nos travaux avec douze minutes de retard. Ce matin, nous avons attendu ici, dans l'hémicycle, pendant presque dix minutes. Pour le bon déroulement de nos travaux, un minimum de ponctualité serait de bon aloi.

M. Marcel Rogemont. Utiliser son temps de parole pour dire de telles choses ! *(Sourires sur les bancs du groupe SRC.)*

Mme la présidente. Mes chers collègues, comme chacun le sait, l'article 50, alinéa 4, de notre règlement fixe les heures de séance de notre assemblée. Chacun aura bien évidemment à cœur de les respecter.

Article 3 *(suite)*

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements identiques, n^{os} 86, 141 et 718.

La parole est à Mme Marie-Christine Dalloz, pour soutenir l'amendement n^o 86.

Mme Marie-Christine Dalloz. Cet article 3 qui prévoit les modalités de l'encadrement des loyers pose de réels problèmes que nous dénonçons depuis le début de la discussion de ce texte, notamment dans la mesure où il entraînera un réel déséquilibre dans les relations entre le locataire et le propriétaire bailleur.

Il nous semble également que le mécanisme choisi risque d'augmenter le poids de loyers qui sont actuellement relativement bas. Sous prétexte de régler le problème propre à Paris, vous allez alourdir les échéances locatives de tous les autres locataires de France dont le loyer est supportable. Cela n'est pas acceptable.

Pour ces raisons, nous demandons la suppression de l'article 3.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n^o 141.

M. Jean-Marie Tetart. Il est bon de rappeler ici quelques-uns des arguments avancés lors de la discussion générale.

Nous pensons que ce n'est pas en bloquant les loyers que l'on va pousser les investisseurs à créer des logements.

M. Marcel Rogemont. Que faut-il faire alors ? Augmenter les loyers peut-être ?

M. Jean-Marie Tetart. Or il est clair que la tension sur le marché, notamment en Île-de-France, vient en grande partie du manque de logements. Il est tout aussi clair – et j'ai bien

compris le mécanisme puisque nous avons eu quelques débats sur ce point en commission – que le loyer médian est calculé au mètre carré, pour une catégorie de logements et dans un quartier donné.

Mme Cécile Duflot, *ministre de l'égalité des territoires et du logement*. C'est tout à fait ça !

M. Daniel Goldberg, *rapporteur de la commission des affaires économiques*. C'est en effet le sens du texte !

M. Jean-Marie Tetart. Certes, mais, comme il y a eu quelques confusions sur le sujet, il faut se mettre d'accord sur ce dont on parle. Je vous donne donc acte du fait que nous avons bien enregistré les éléments de définition de ce loyer médian.

L'un des effets de la mesure serait, en permettant de ramener les loyers à un niveau n'excédant pas de 20 % le loyer médian, de donner des facilités aux gens ayant pourtant les moyens de payer des loyers importants, même en calculant sur la base du mètre carré.

Mme Marie-Christine Dalloz. Bien sûr !

M. Jean-Marie Tetart. En effet, même en situation tendue, certaines personnes sont capables de payer le prix fort pour avoir un logement bien situé. Or, à ceux-là, on offre une réduction de loyer.

M. Marcel Rogemont. Et les étudiants ?

M. Jean-Marie Tetart. J'y viens. Vous avez également indiqué en commission que, quelquefois, les moins fortunés étaient eux aussi amenés à payer des loyers qui, ramenés au mètre carré, étaient élevés. Cela dit, vous ne pouvez pas nier que ce dispositif peut aussi entraîner, pour les plus fortunés, une baisse de loyer.

M. Marcel Rogemont. Mais ils ne sont pas les seuls concernés !

M. Jean-Marie Tetart. Certes. Je veux simplement expliquer que les effets de la mesure ne se limitent pas à ce que vous nous avez dit, à savoir que cela rendrait service aux moins fortunés et aux plus fragiles.

M. Lionel Tardy. Bref, c'est une usine à gaz !

M. Jean-Marie Tetart. Par ailleurs, je souhaite bien du plaisir au préfet pour ce qui est d'établir une valeur de référence pour le loyer médian qui soit juste, équitable et légitime. L'analyse de la dispersion des loyers montrera que, y compris dans le même immeuble et pour les mêmes surfaces, certains logements proposent un confort qui ne devrait pas conduire à les limiter aux surloyers que vous autorisez. Ainsi, tel logement est repeint et très bien équipé – par exemple d'une cuisine aménagée –, l'appartement voisin ne l'est pas. Or, pour le préfet, vu depuis son point d'observation un peu lointain, ce sera la même chose.

Mme Marie-Christine Dalloz. Exactement ! C'est la porte ouverte aux dérives.

M. Jean-Marie Tetart. Il y aura effectivement des dérives. Finalement, les propriétaires n'essaieront plus d'améliorer le confort dans les logements puisque, de toute façon, améliorations ou pas, l'analyse sera la même pour ce qui est du loyer médian.

À ce stade de la discussion, il apparaît donc que ce dispositif présente beaucoup d'inconvénients, qu'il suscite le doute et risque d'entraîner des dérives, ce qui justifie la suppression de cet article.

Mme la présidente. La parole est à M. Guy Teissier, pour soutenir l'amendement n° 718.

M. Guy Teissier. Je voudrais souligner, à la suite de mes collègues, les effets potentiellement néfastes de cette disposition.

Cet encadrement des loyers me rappelle un triste souvenir : la loi de 1948, qui, à la fin de la guerre et pour des raisons que l'on comprend bien, avait encadré les loyers. Or – je me permets de vous le rappeler et je pense que tous ici le connaissent – cette loi est à l'origine de la paupérisation des centres-villes car, compte tenu du faible niveau des loyers, les petits propriétaires étaient incapables d'entretenir leur patrimoine et d'y faire réaliser les travaux indispensables à sa conservation.

Les mêmes causes risquant d'entraîner les mêmes effets, ce système pourrait entraîner un appauvrissement des propriétaires et, par voie de conséquence, du parc immobilier. Il aura pour conséquence néfaste de décourager les éventuels investisseurs dans le parc ancien. Or une partie du parc privé – nous avons débattu hier de cette question – remplit un rôle social, notamment dans l'ancien, voire le très ancien, à condition toutefois qu'il soit bien conservé et entretenu.

Je vous le dis très sincèrement, madame la ministre : à chaque fois qu'un Gouvernement, quel qu'il soit, a essayé d'encadrer les loyers, il a rigidifié le marché. Or je ne crois pas que ce soit ce que vous souhaitez – pas plus que nous.

Mme la présidente. La parole est à M. Daniel Goldberg, rapporteur de la commission des affaires économiques, pour donner l'avis de la commission sur ces trois amendements de suppression.

M. Daniel Goldberg, *rapporteur de la commission des affaires économiques*. La commission a émis un avis défavorable sur ces amendements. Si vous le permettez, je vous proposerai une réponse un peu plus large qui vaudra aussi pour les amendements suivants, qui tendent à supprimer les différentes parties du dispositif prévu pour l'encadrement des loyers.

Ce dispositif vise à obtenir un miroir des loyers. Il ne s'agit pas de les baisser administrativement, de s'engager dans une économie administrée comme on l'a prétendu sinon ce matin, du moins lors de la discussion générale.

Il s'agit donc, disais-je, d'avoir un miroir des loyers, comme il en existe dans d'autres pays vers lesquels, chers collègues de l'UMP, vous nous demandez fréquemment de regarder. Ce miroir des loyers renverra l'image de la réalité du marché, ce qui permettra de mettre à l'index les propriétaires qui exagèrent et dont le comportement jette l'opprobre sur l'ensemble des personnes qui louent un bien.

La mise en place d'un observatoire des loyers et la fixation d'un loyer médian de référence permettent de mieux connaître la réalité du marché et d'amener les propriétaires qui s'en écartent de plus de 20 %, non pas forcément à baisser leur loyer, mais au moins à justifier cet écart. Il faut bien avoir conscience que le loyer médian n'est pas le loyer moyen ; cela change beaucoup l'appréciation que l'on peut avoir du dispositif.

J'ai entendu Mme Dalloz dire que ce dispositif ferait augmenter les loyers bas et M. Tetart expliquer qu'il ferait baisser les loyers hauts. Cela m'autorise à penser que nous nous situons dans une bonne moyenne! Le dispositif équilibré que nous mettons en place bénéficiera à la fois aux propriétaires qui louent un bien à un prix correct mais sont parfois mis en difficulté par certains comportements et aux locataires qui, parce que le marché est tendu dans certaines régions en raison de la crise, n'ont d'autre choix que de payer des loyers exagérément élevés.

Monsieur Teissier, vous êtes revenu sur la loi de 1948, qui était une loi de blocage des loyers. Le présent texte n'instaure pas un blocage, mais un encadrement. La grande majorité des propriétaires et des baux qui seront signés ne seront pas touchés.

Chers collègues de l'opposition, vous avez combattu avec vigueur hier la disposition visant à ce que le montant du loyer médian de référence et le montant du loyer payé par le dernier locataire soient indiqués dans le bail type. L'exigence d'information et de transparence fait que le nouveau locataire doit connaître ces deux montants. Cela montrera que la plupart des propriétaires – c'est là ma conviction – n'exagèrent pas en cette période de crise du logement. L'avis de la commission est défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement, pour donner l'avis du Gouvernement.

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. L'article 3 du projet de loi découle d'une position peu novatrice, assez banale même, qui consiste à considérer qu'un certain nombre de prestations – j'ai cité celles des huissiers de justice – doivent rester du domaine réglementé, c'est-à-dire faire l'objet d'un encadrement. Madame Dalloz, messieurs Tetart et Teissier, permettez-moi d'expliquer simplement ce qu'est et ce que n'est pas l'encadrement des loyers, ce qu'est et ce que n'est pas la loi de 1948.

C'est une erreur de croire que la loi de 1948 est une loi de blocage des loyers. Ceux-ci étaient bien bloqués depuis 1914, et la loi de 1948 met fin à ce blocage, du moins lors d'un changement de locataire et la signature d'un nouveau bail. Parallèlement à cette loi de déblocage des loyers, les premières allocations logement sont créées, car on considère alors que le poids du loyer dans le budget des ménages est un élément décisif.

Je peux comprendre que vos amendements expriment une position idéologique contre la régulation des prix et cela ne me choque pas que vous soyez opposés à toute régulation du montant des loyers. Le Gouvernement, lui, y est favorable. Il propose donc un dispositif simple, qui n'est pas un blocage des loyers, comme l'a dit M. le rapporteur, mais un encadrement.

Ce dispositif s'appuie sur un miroir des loyers et fixe une borne maximum au-dessus du loyer médian. Le loyer médian – rappelons-le – sépare les 50 % des loyers qui lui sont inférieurs et les 50 % des loyers qui lui sont supérieurs. Il a été choisi car il est moins sensible aux loyers extrêmes et a moins tendance à monter que le loyer moyen. Vous le voyez, nous sommes totalement éloignés de la logique des prix administrés ou de celle du blocage des loyers! Certains, d'ailleurs, l'ont regretté; ils auraient voulu nous voir prendre une décision qui aboutisse à faire baisser l'ensemble des loyers. Du fait de la liberté contractuelle, cela n'est pas possible.

Ce dispositif s'appliquera à tous les futurs baux, comme cela fut le cas de la loi de 1948. Il permettra de freiner et d'arrêter une augmentation du montant des loyers sans commune mesure avec la réalité du montant des revenus des ménages. Le pouvoir d'achat des ménages a été en effet largement amputé par l'augmentation très importante du coût de l'immobilier.

Je ne veux pas de faux débats entre nous. Considérer que la régulation des loyers bénéficiera aux ménages les plus favorisés est, au mieux, de mauvaise foi, au pire, totalement irresponsable. Pourquoi? Seuls 14 % des ménages les plus riches sont aujourd'hui locataires. Plus on est aisé, plus on est propriétaire de son logement. À l'inverse, plus on est modeste, plus on habite dans un petit logement, dont le prix au mètre carré est le plus élevé.

Mme Annick Lepetit. Exactement!

Mme Cécile Duflot, ministre. L'encadrement des loyers est une mesure favorable aux ménages modestes, et en particulier aux jeunes. C'est très simple et très clair! (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

On peut considérer qu'une rentabilité de 30, 40 voire 50 % sur un investissement immobilier est justifiée. Cette position politique peut se défendre, c'est celle qui considère que la rentabilité du capital peut être sans limite, y compris si elle fragilise le pacte social.

M. Marcel Rogemont. Réfléchissez-y, chers collègues!

Mme Cécile Duflot, ministre. Ce n'est pas la position du Gouvernement et de la majorité. Il vaut mieux que les débats se déroulent sur cette base plutôt que de les vouloir fausement techniques. Disons-nous les choses avec franchise! (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

Mme Annick Lepetit. Oui, faisons de la politique!

Mme Cécile Duflot, ministre. Si vous me le permettez, je détaillerai moins mes réponses aux autres amendements portant sur l'article 3 car il s'agit d'une mesure politique, assumée comme telle, qui vise à faire entrer les loyers dans une logique de régulation. Ne contestez pas cette mesure pour ses aspects techniques, mais pour sa dimension politique. C'est pour cela que la démocratie existe et que siége, dans cet hémicycle, une majorité de gauche et écologiste. (*Applaudissements sur les bancs des groupes SRC et écologiste.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Guillaume Chevrollier.

M. Guillaume Chevrollier. Je vous rejoins, madame la ministre, sur la hausse du coût de l'immobilier. Mais de nombreuses raisons peuvent l'expliquer: raréfaction du foncier, normes excessives, contraintes mises à la construction. Les blocages sont là.

M. Marcel Rogemont. Qu'avez-vous fait contre?

M. Guillaume Chevrollier. Mais l'encadrement des loyers que vous proposez, aura des effets contre-productifs. Cette disposition dissuadera les propriétaires de mettre leurs biens en location et les investisseurs de se porter sur le marché immobilier. Or, pour diminuer le coût de l'immobilier, il faut, outre un choc de simplification, augmenter l'offre de logements. L'encadrement n'est peut-être pas un blocage, mais il conduit à la rigidification du secteur.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Non, à sa régulation !

M. Guillaume Chevrollier. Il s'apparente à une nationalisation du logement privé, qui, à l'instar du logement social, deviendrait suradministré.

M. Marcel Rogemont. Extraordinaire !

M. Guillaume Chevrollier. En risquant de faire fuir les investisseurs et de casser le secteur immobilier, vous n'allez vraiment pas dans la bonne direction. De surcroît, vous allez à contre-sens de la simplification, pourtant prônée par le Président de la République.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart.

M. Jean-Marie Tetart. On ne peut contester à la majorité le droit d'avoir une position politique sur ce sujet. Cela n'empêche pas l'opposition de se poser des questions sur la validité globale de cette disposition, et, même si cela n'intéresse pas la majorité, sur les modalités techniques de sa mise en œuvre.

M. Lionel Tardy. Une usine à gaz !

M. Jean-Marie Tetart. Il arrive que de très bonnes intentions soient complètement ruinées par l'analyse initiale ou par les aspects techniques.

Mme Annick Lepetit. Vous êtes bien placés pour le savoir !

M. Jean-Marie Tetart. Je ne suis pas contre un loyer médian de référence majoré de 20 ou de 30 %. Pourquoi pas ? Mais n'allez pas dire que ce dispositif ne bénéficiera pas aux ménages les plus aisés, puisque leurs enfants, grâce à la solidarité familiale, pourront accepter des loyers élevés. Ce n'est pas aussi clair que vous le dites.

La loi de 1948, compte tenu de la situation de l'après-guerre, a instauré un droit de se maintenir éternellement dans les lieux pour les locataires et leurs ayants-droit, – et l'on sait combien la parenté pouvait être entendue au sens large – à un niveau de prix qui était celui de l'origine, actualisé régulièrement. Au bout de dix ou vingt ans, le loyer se trouvait en décalage complet avec la réalité du marché.

Mme Annick Lepetit. Tout à fait !

M. Jean-Marie Tetart. Cela a conduit à un système injuste où les propriétaires, contraints d'attendre trente ans pour se remettre au niveau du marché, ont délaissé l'entretien de ces logements. Voilà les effets pervers qui peuvent découler de mécanismes tels que celui que vous voulez mettre en place !

Mme Annick Lepetit. C'est le niveau du marché qui est pervers !

M. Jean-Marie Tetart. Techniquement parlant, les propriétaires ne seront plus du tout encouragés à améliorer leur logement.

M. Guy Teissier. Comme chez les Soviétiques !

M. Jean-Marie Tetart. Et peu à peu, ils négocieront avec les locataires pour que ces derniers le fassent, à leur charge.

Mme la présidente. La parole est à M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. Je souhaite dire quelques mots, madame la présidente, dans la mesure où je défendrai plusieurs amendements à cet article, l'un des piliers de ce projet de loi. Je vois chez les députés de l'opposition une

forme d'obsession de la lutte des classes (*Sourires*). [Vous semblez considérer, chers collègues, qu'il y a les bons bailleurs et les mauvais locataires, et que nous pensons, de notre côté, que le bailleur doit être diabolisé et le locataire sacralisé. Ce n'est pas cela du tout !

Il s'agit bien de constater une réalité. Tous ici, quel que soit le banc sur lequel nous siégeons, nous recevons dans nos permanences des gens, jeunes souvent, des personnes âgées parfois, qui rencontrent les pires difficultés pour trouver un logement ou qui doivent acquitter des loyers trop élevés.

Comme je l'ai dit lors de la discussion générale, 40 % des locataires consacrent 40 % de leurs revenus à leur loyer. Ce n'est pas possible ! Il faut tenter d'apporter des réponses qui ne soient pas partisans ou idéologiques, mais qui soient réfléchies et qui tiennent compte d'une seule chose, l'intérêt général, et j'ajouterai même, du bien commun. C'est cela qui est important.

La régulation est indispensable. Tous, quelle que soit notre appartenance politique, nous la défendons dans bien d'autres domaines, comme l'agriculture.

Mme Clotilde Valter. Exactement !

M. André Chassaigne. Sans régulation, la dérive s'installe, de façon mécanique. Malheureusement, la nature humaine veut que gagner toujours plus soit le vœu de bien des personnes et de beaucoup de groupes financiers. Il ne s'agit pas de diaboliser, mais d'instaurer des règles.

Cet article pose bien le problème, mais pour ma part, je pense qu'il ne va pas assez loin.

M. Lionel Tardy. Il faut un système soviétique !

M. André Chassaigne. Il part d'un constat, d'une radioscopie de la réalité d'aujourd'hui. En calculant un loyer médian à partir de ces données, on risque de confirmer les abus existants.

La ministre m'a répondu plusieurs fois sur ce sujet, tant en commission que lors d'une rencontre précédente ainsi qu'avant-hier, à l'issue de la discussion générale : elle ne partage pas mon analyse. J'espère qu'elle a raison – je respecte tout à fait les démonstrations qui peuvent m'être apportées – mais je pense que ce mécanisme, en particulier le loyer médian minoré, peut produire des effets pervers, en premier lieu des augmentations de loyer. Nous avons déjà eu ce débat et nous continuerons à l'avoir. Il convient de faire preuve de prospective, car, quelquefois, en voulant bien faire, on risque d'obtenir des effets extrêmement négatifs. Telles sont les raisons pour lesquelles je soumettrai plusieurs amendements à la discussion et au vote de notre assemblée. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe SRC.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. J'ajouterai quelques mots sur ce sujet, sur lequel portent la plupart des amendements suivants, dont mon amendement n° 6, ce qui me permettra d'ores et déjà de le présenter. Nous sommes au cœur du dispositif d'encadrement des loyers. Pour résumer, et comme cela a été dit, le préfet fixe un loyer de référence auquel il faut se conformer. La baisse des loyers – au sein de cette assemblée, nous sommes tous d'accord sur ce point – est un objectif louable mais, encore une fois, la méthode employée nous dérange. Nous sommes en 2013, monsieur Chassaigne, et confier à l'État le pouvoir de fixer les loyers apparaît comme une régression et, surtout, une atteinte à la liberté contrac-

tuelle. Nous l'avons déjà dit en évoquant d'autres sujets hier soir. Je crois, mes chers collègues, qu'il y a suffisamment de rigidités en France pour éviter d'en créer une nouvelle. Ce que l'on se permet ici avec l'immobilier aurait certainement été soigneusement évité dans d'autres domaines. Surtout, comme tous mes collègues de l'UMP l'ont dit, la mesure passera certainement très bien en termes de communication, mais, je le répète, attendons de voir comment va fonctionner une telle usine à gaz. On est très loin, à nouveau, de l'objectif de simplification voulu par le Président de la République. Enfin, je serais tenté de dire que, lorsque l'État veut s'immiscer pour régler un problème, cela ne fonctionne pas forcément bien : c'est même souvent le contraire qui se produit. Il faut que nous en soyons tous conscients.

Mme la présidente. La parole est à M. Guy Teissier.

M. Guy Teissier. Les choses ont été excellemment dites, tout à l'heure, par notre collègue Tetart, à propos de la loi de 1948, mais je veux y revenir d'un mot. Je dirai à notre collègue Chassaigne qui est d'ailleurs en train de partir – à moins qu'il ne s'agisse, ce qui me paraît être le cas, d'un faux départ...

M. André Chassaigne. Je ne pars pas, et je tiens à ce que cela figure au compte rendu !

M. Guy Teissier. Je le constate, en effet ! M. Chassaigne vient de nous offrir un petit couplet humaniste, qui lui a permis de se faire applaudir très facilement, mais je pense qu'il méconnaît les vrais problèmes. Il suffit de se promener dans les anciens pays du bloc soviétique (*Exclamations sur les bancs du groupe GDR et sur quelques bancs du groupe SRC*)...

M. André Chassaigne. Ah !

M. Guy Teissier. ...– oui, je comprends que cela vous contrarie quelque peu – pour voir comment l'immobilier était entretenu, comment les gens étaient logés et dans quelle misère ils se trouvaient. Je pense d'ailleurs, monsieur Chassaigne, que vous devriez intervenir plus souvent auprès de pays tels que Cuba ou la Corée du Nord, pour voir comment la dignité humaine y est respectée.

M. André Chassaigne. Quelle hauteur de vue !

M. Guy Teissier. On en a assez de vos leçons, qui ne trompent plus personne, et de ce couplet que vous nous interprétez régulièrement, de la figure du bon homme, du brave homme dont vous prenez les traits, comme peuvent le faire également vos camarades.

Vous parlez de loyers trop hauts, trop chers, ce en quoi vous avez probablement raison. Toute entreprise humaine est naturellement perfectible, et certains loyers sont sans doute trop élevés. Mais il me semble qu'il appartient d'abord au secteur social de loger les gens en difficulté, voire en grande difficulté, qui n'ont pas ou peu de revenus. Je vous ferai d'ailleurs remarquer que les bailleurs sociaux, qu'ils soient des sociétés anonymes ou l'émanation de collectivités locales...

M. Marcel Rogemont. Dites cela au maire de Neuilly !

M. Guy Teissier. Attendez ! Calmez-vous ! Je veux dire que les commissions au sein desquelles j'ai longtemps siégé prennent le soin de regarder le niveau des revenus avant d'attribuer des logements, afin d'éviter que les loyers ne soient trop élevés. Lorsque l'on s'adresse à des professionnels, ces derniers procèdent de la même manière : ils prennent en considération la pression du loyer par rapport au revenu.

Mme Annick Lepetit. Je vais vous inviter dans ma permanence pour le vérifier !

M. Guy Teissier. Je ne dis pas qu'il n'y a pas de gens qui se trouvent dans des situations difficiles *a posteriori* |, pour cause de maladie, de chômage, de l'arrivée d'enfants *et cetera*. J'ai bien noté, également, ce que vous disiez tout à l'heure, cher collègue : il faut baisser le loyer, même si vous craignez que le mécanisme ici proposé puisse, dans certains cas, conduire à son augmentation. Où se situe donc l'objectivité dans votre propos ? Je suis d'accord sur le fait qu'il convient sans doute, quelquefois, de baisser les loyers, mais aussi, parfois, de les augmenter : j'ai connu des gens possédant un bateau et une Mercedes et logeant dans une HLM, ...

M. Marcel Rogemont. De quelle année, la Mercedes ?

M. Guy Teissier. ...ce que je trouve absolument insupportable. Aussi, bien que j'aie apprécié votre discours, je vous demande de faire preuve d'un peu plus d'honnêteté et d'objectivité.

Quant à Mme la ministre, en l'entendant m'est revenu à l'esprit le mot de Pagnol : « M. Brun ne le savait pas ». Eh bien, oui, chère madame, la loi de 1948 comportait un droit de suite, ce qui permettait, notre collègue l'a dit, de rester dans un même logement pendant trente ans. Comme les loyers étaient dérisoires, cela a mené de nombreux petits propriétaires à la ruine et, encore une fois, a conduit à la paupérisation des centres-villes, que nous payons tous, aujourd'hui, très cher.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Christine Dalloz.

Mme Marie-Christine Dalloz. La démonstration chiffrée de Mme la ministre, tout à l'heure, va dans le sens de ma défense de la suppression de cet article 3. En effet, si je ne crains pas du tout une hausse des loyers dans les secteurs tendus, qui feront l'objet d'un encadrement administratif, je veux vous rappeler que la France n'est pas constituée uniquement de Paris et des zones tendues, mais aussi de zones où les loyers sont librement consentis entre propriétaires et locataires. La vraie difficulté induite par la mise en place de cet observatoire et de ce loyer médian – cela rejoint ce que vous disiez, madame la ministre, concernant les personnes payant un loyer modeste – est qu'elle va mécaniquement augmenter, pour une part importante, le loyer de ces personnes. C'est un vrai risque que vous ne voulez pas admettre : si tel ne sera peut-être pas le cas en zone tendue, en revanche, dans toutes les autres zones de France, vous allez mécaniquement engendrer une augmentation du loyer de personnes à revenus modestes. C'est cela que vous devez prendre en compte.

(Les amendements identiques n° 86, 141 et 718 ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1136 rectifié.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Avant de présenter cet amendement, madame la présidente, vous me permettrez de répondre au dernier argument de Mme Dalloz : dans le texte, l'encadrement des loyers ne vise que les zones tendues. Prenons donc le temps d'examiner concrètement l'objet des mesures proposées. Nous avons longuement discuté de ce sujet lors des réunions en commission, au cours desquelles j'ai apporté des précisions chiffrées sur l'effectivité du dispositif. Je pense donc que votre dernier argument est dépourvu d'objet.

S'agissant de l'amendement n° 1136 rectifié, il prévoit que les ADIL recevront les données relatives au logement détenues par la CNAF, afin d'améliorer la fiabilité des informations servant à déterminer les loyers de référence.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

(L'amendement n° 1136 rectifié est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1228.

M. Michel Piron. J'ai préféré rester silencieux dans la première partie du débat.

M. Marcel Rogemont. C'est une façon d'être intelligent !

M. Michel Piron. Je veux souligner quatre points qui me paraissent largement remettre en question le bien-fondé de toute une partie de l'article 3. Premièrement, nous n'avons pas demandé la suppression pure et simple de cet article. Pourquoi ? Parce que l'idée de créer des observatoires n'a rien de choquant. J'admets volontiers que les observatoires allemands fonctionnent parfaitement, j'en dirai d'ailleurs un mot en conclusion. L'idée d'observer et d'y voir plus clair ne peut évidemment que nous satisfaire, d'autant plus qu'au niveau national, l'État français est le dernier à gérer d'une manière aussi centralisée les politiques du logement, qui, partout, autour de nous, se règlent à l'échelon régional, voire, par subsidiarité, à celui des villes, en particulier de grande taille. Se livrer à une telle observation permettrait sans doute de dissiper le grand brouillard qui nous entoure, dans un grand nombre de cas, et qui nous empêche d'y voir clair à l'échelle nationale. En effet, on a énormément de mal à se procurer des statistiques fiables à l'échelle de l'Hexagone – je dis bien : « à l'échelle de l'Hexagone ». Il existe des disparités énormes, même dans les capacités d'observation, selon que vous vous trouvez, par exemple, dans le Limousin, en Champagne-Ardenne ou en Bretagne. Certaines villes sont particulièrement performantes en la matière : Rennes en fait partie, je le sais...

M. Marcel Rogemont. Merci, cher collègue !

M. Michel Piron. ...mais c'est loin d'être le cas de toutes les villes de cette taille, et, je le répète, nous devons encore faire face à de très nombreuses inconnues, notamment en région parisienne. Je suis donc favorable à l'idée d'observer. Mais, on le sait – je le répète – la définition du loyer médian ne sera pas simple à établir, car elle dépendra notamment des périmètres choisis. Même si je soutiens la volonté de mieux observer, je veux illustrer d'un exemple, issu des Pays de Loire, la difficulté qui nous attend. Si l'on compare le niveau qu'atteindra la médiane majorée, elle variera par exemple de 12 %, au niveau de l'agglomération, entre Nantes et Rezé : quelle médiane ou, autrement dit, quel périmètre, va-t-on retenir ? Cela supposera d'y regarder de très près, sans parler, encore une fois, de l'Île-de-France. Je souscris toutefois, je le répète, à cette volonté d'essayer d'y voir plus clair.

Deuxième observation, infiniment plus grave : je crois vraiment que l'on propose un très mauvais remède au vrai problème que constituent les loyers beaucoup trop élevés dans un certain nombre de cas. En effet, le diagnostic que vous portez sur les causes de ce phénomène est malheureusement totalement erroné. Je veux rappeler que, si les loyers sont extraordinairement élevés dans les zones les plus tendues

– le mot : « tendues » veut bien dire ce qu'il veut dire –, c'est avant tout en raison d'un déséquilibre total entre l'offre très insuffisante de logements et la demande infiniment plus forte. Chacun le sait ; on ne peut pas nier cette évidence. Sans avoir jamais été un admirateur de la main libre du marché, il ne me paraît pas raisonnable de nier l'existence d'un marché – que l'on souhaite certes réguler – caractérisé par la confrontation entre demande et offre de logements. L'insuffisance de l'offre est donc la première des causes de ce phénomène...

M. Marcel Rogemont. Ne dites pas cela !

M. Michel Piron. ...avec, en outre, des déséquilibres territoriaux essentiels : à titre d'exemple, il y a, à La Défense, 120 000 bureaux et 20 000 logements. Se pose donc la question de l'urbanisme, de la régulation du coût en termes d'aménagement du territoire et d'urbanisme, mais pourquoi, je le répète, ne pas s'être demandé auparavant d'où viendraient les gens qui allaient travailler dans un si grand nombre de bureaux, sur un territoire comportant si peu de logements ?

Mme Annick Lepetit. Mais qui a construit à la Défense ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Exactement ! Il faut le demander à l'UMP !

M. Michel Piron. Cela renvoie à un problème beaucoup plus général d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Ce n'est certainement pas la régulation des loyers qui va régler ce problème, permettez-moi de vous le dire. Le diagnostic est donc erroné sur les causes. Madame la ministre, je vous ai entendu opposer le débat politique, que vous affirmez ne pas craindre, aux considérations prétendument techniques. Permettez-moi de vous dire que, pour ma part, je n'ai jamais considéré que la politique devait s'opposer à la technique ou s'exonérer de celle-ci.

Mme Annick Lepetit. Nous non plus.

M. Michel Piron. Je n'opposerai donc certainement pas la technique, qui peut permettre un meilleur diagnostic, à la politique, qu'elle doit servir.

Quels seront les effets pervers de ce dispositif ? Dans la mesure où, chacun en conviendra, ce mécanisme ne crée pas un logement supplémentaire, le premier effet pervers sera de décourager certains investisseurs qui se trouveront à la limite de la rentabilité et qui, dans le meilleur des cas, cesseront tout travail d'amélioration, dans le pire des cas, vendront un certain nombre de logements, ce qui viendra encore réduire le parc locatif, déjà très insuffisant, dans les zones dites tendues.

Nous pourrions revenir tout à l'heure à l'exemple allemand. Ces mesures seront donc inefficaces en matière d'offre supplémentaire de logements, car elles entraîneront probablement une réduction du parc locatif.

Il y a pire. Permettez-moi de revenir à ce que je disais en commission. Je vais m'efforcer d'être très précis. Si l'on prend l'exemple de Paris, et non de l'Île-de-France, le loyer médian se situerait autour de 23 à 24 euros le mètre carré. Je m'efforce d'être concret.

Mme Sandrine Mazetier. Non, 23 euros, c'est le loyer moyen.

M. Michel Piron. Le loyer médian majoré serait de l'ordre de 28 euros le mètre carré. Qui profitera, dans la majorité des cas, de cet encadrement du loyer ramenant vers le loyer médian? Il s'agira forcément, en premier lieu, de ceux qui sont capables de payer entre 40 et 50 euros le mètre carré.

Autrement dit, les gens capables de payer plus de 2 000 euros un logement de cinquante mètres carrés et qui, en outre, font généralement, partie des mieux informés, vont obtenir très rapidement une baisse de loyer qui pourrait atteindre 15 à 25 % à Paris, à Lyon, voire dans certains endroits de Marseille. Était-ce le but visé? Je permets d'y insister, d'autant que ces gens-là sont parfaitement en état de payer de tels loyers.

La première conséquence est claire: dans le très haut de gamme, vous allez provoquer des mises en vente sans doute rapides de la part d'investisseurs institutionnels qui, éventuellement, vont s'y retrouver, tout en réduisant, de ce fait, le parc locatif.

M. Marcel Rogemont. Mais ils vendront à qui? À des gens qui peuvent payer!

M. Michel Piron. Passons maintenant au loyer médian minoré. Partant toujours d'une médiane à 23 euros, le loyer médian inférieur minoré de 30 % sera environ de quinze ou seize euros. Du coup, qui sera menacé par une hausse des loyers permettant de se rapprocher de cette médiane? Des gens qui paient 5, 8 ou 10 euros le mètre carré. À Paris, paradoxalement, il y a un risque très sérieux d'augmentation des loyers les plus bas, déjà difficilement supportables pour ceux qui les payent, par définition, par les ménages les plus pauvres, c, alors que les loyers les plus élevés que, par définition, payent essentiellement les catégories les plus aisées, vont, eux, pouvoir bénéficier d'une minoration.

J'y insiste, chiffres à l'appui: c'est un phénomène extrêmement important. S'agissant de Paris, certains m'ont objecté que les gens modestes ne pouvant pas y habiter, le problème ne se posait pas. Pourtant, pour ce qui est de Paris, si l'on prend le premier décile des gens qualifiés de « pauvres », cela représente 44 000 personnes. Je précise mes sources afin de montrer que je ne vais pas les chercher du côté de gens particulièrement partisans: C'est *sofilo.com*.

Et pour les trois derniers déciles des revenus, 93 000 personnes sont concernées. Je crois sincèrement que cette technique est totalement inappropriée à l'objectif que vous vous êtes fixé, même si, pour le reste, je veux bien partager votre sentiment. Cette mesure sera totalement inefficace et – c'est un comble – injuste!

Je voudrais terminer par une dernière observation en évoquant l'exemple allemand. Je l'ai entendu citer à propos de « miroir des loyers ». J'ai moi-même travaillé sur cette question, ainsi que sur l'urbanisme commercial en me rendant, il n'y a pas si longtemps, à Dresde, à Cologne et à Berlin. En Allemagne, il existe des observatoires qui fonctionnent et cela se passe bien – Berlin étant un peu à part depuis quelque temps. À cela, je vois deux raisons.

La première est qu'il n'y a absolument pas de problème de l'offre et de la demande. À l'exception de Berlin, l'offre de logements est beaucoup plus importante...

Mme Annick Lepetit. Eh oui! Mais pour la production de logements, nous avons déjà pris des mesures!

M. Michel Piron. Pardonnez-moi, madame Lepetit, mais ce n'est pas le sujet! Nous parlons de l'encadrement des loyers dans cet article, pas de la production de logements!

Un certain nombre d'entre vous connaissent d'ailleurs mon point de vue concernant le parc locatif et le parc propriétaire. En Allemagne, il y a 56 % de locataires et 44 % de propriétaires, c'est-à-dire, *grosso modo*, une situation inversement proportionnelle à celle que nous connaissons en France. Dans le même esprit, j'ai eu l'occasion de signaler qu'un des parcs locatifs les plus importants en termes de pourcentage se trouvait en Suisse, alors qu'un des parcs propriétaires les plus importants se trouvait en Albanie ou en Roumanie. Cela permet de relativiser certains fantasmes! J'assume tout à fait ce diagnostic et je le réaffirme. En Allemagne, donc, il n'y a pas de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Deuxième raison: en Allemagne, il y a des observatoires régionaux ou, par subsidiarité, des observatoires locaux. À quoi cela mène-t-il? La réglementation y est régionale. Ce sont des politiques régionales extrêmement fines qui font qu'en effet, les politiques territoriales d'aménagement du territoire ne provoquent pas de tensions.

Enfin, la gestion, en cas d'excès à la hausse, voire de contestation à la baisse, est tripartite et associe locataires, propriétaires et représentants des élus territoriaux. En la matière, l'Allemagne est très loin de notre système centralisé et sans doute beaucoup plus près des besoins des personnes. Je ne suis pas sûr que l'exemple allemand, toutes conditions réunies, puisse nous servir de base, car nous en sommes malheureusement trop éloignés.

M. Bertrand Pancher. Très bien!

Mme la présidente. La parole est à M. Gilles Lurton.

M. Gilles Lurton. Madame la ministre, ce débat me permet de revenir sur une question que je vous ai posée hier soir sur un sujet n'est pas anodin dans le débat qui nous occupe aujourd'hui.

J'aimerais savoir si une révision des zonages dans notre pays est en cours au sein de votre ministère.

Dans l'affirmative, pouvez-vous nous dire s'il y aura concertation avec les parlementaires sur les communes qui les concernent dans leur circonscription?

Mme la présidente. La parole est à Mme Annick Lepetit.

Mme Annick Lepetit. Notre collègue Piron connaît extrêmement bien toutes ces questions et y a beaucoup travaillé. Cela étant, cher collègue, je ne peux m'empêcher de sursauter lorsque, à la fin de votre argumentation, vous présentez l'article 3, qui concerne l'encadrement des loyers, comme l'alpha et l'oméga pour faire de la production de logements et faire baisser le montant des loyers.

Ce n'est que l'un des outils. Vous faites l'impasse sur ce que nous avons fait depuis un an. Vous dites que le sujet, c'est le manque de logements et le déséquilibre entre l'offre et la demande. Eh bien, qu'avons-nous fait depuis un an? (*Exclamations sur les bancs du groupe UMP.*) Nous avons voté dans cet hémicycle deux lois permettant de construire davantage de logements.

M. Lionel Tardy. Arrêtez! Regardez les chiffres!

Mme Annick Lepetit. Nous avons tenu compte de l'urgence.

M. Benoist Apparu. Regardez la réalité en face !

Mme Annick Lepetit. Aujourd'hui, nous examinons un texte qui comporte plus de quatre-vingts articles. Je veux bien que l'on insiste sur l'encadrement des loyers...

Mme Laure de La Raudière. Il le faut bien, parce que c'est contre-productif !

Mme Annick Lepetit. Nous avons déjà eu l'occasion d'en discuter avec Mme la ministre lors de l'examen d'un autre projet de loi ici même. Bref, nous avons eu l'occasion d'en discuter depuis dix ans, mes chers collègues ! Et depuis dix ans, vous n'avez jamais rien proposé ! (*Exclamations sur les bancs du groupe UMP.*)

M. Lionel Tardy. Regardez vos chiffres et regardez les nôtres !

Mme Annick Lepetit. Que s'est-il passé depuis dix ans ?

M. Lionel Tardy. Qu'avez-vous fait à Paris ?

Mme Annick Lepetit. Nous avons assisté à une flambée des loyers et à la montée des prix du foncier ! Vous avez voté sept lois qui n'ont en rien régulé la crise du logement...

Résultat des courses : aujourd'hui, nous sommes obligés de prendre des mesures, et vous, vous nous titillez sur leur aspect technique. Je vous l'accorde, nous pouvons en discuter, mais tout de même, faites preuve d'un peu de bonne foi (*nouvelles exclamations sur les bancs du groupe UMP*) et reconnaissez que les mesures que vous nous avez proposées ces dix dernières années ont totalement échoué ! Laissez-nous expliquer à nos concitoyens que, pour nous, l'urgence, c'est que chacun d'entre eux ait un toit décent, avec un prix d'accès tout aussi décent ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

M. Sylvain Berrios. Si vous vous occupiez de Paris ?

Mme la présidente. La parole est à M. Benoist Apparu.

M. Benoist Apparu. Chacun vient d'entendre l'argumentaire de Mme Lepetit. Regardez donc la réalité des chiffres, madame la députée !

Mme Annick Lepetit. Ce que je regarde, c'est la réalité humaine !

M. Benoist Apparu. Revoyons ensemble la production de logements depuis une dizaine d'années, par exemple, de 2000 – les années Jospin – jusqu'à aujourd'hui. Si vous voulez que nous comparions les cycles de production de logements en France et en Île-de-France quand vous êtes au pouvoir, quand nous le sommes et aujourd'hui, je crains malheureusement que le résultat ne soit pas à votre avantage ! (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*) Vous dites que vous avez pris une série de mesures et élaboré des textes de loi pour traiter globalement le problème, c'est-à-dire aussi bien, à long terme, la production de logements, qu'à court terme, la nécessité d'encadrer les loyers. Voulez-vous que nous nous penchions sur la production de logements depuis deux ans ?

M. Marcel Rogemont. C'est la conséquence des décisions que vous avez prises quand vous étiez au pouvoir ! On ne construit pas un logement comme cela !

M. Benoist Apparu. Si vous voulez que nous regardions les chiffres, il n'y a pas de problème ! Je les ai répétés à cette tribune il y a quelques jours. Nous étions, jusqu'à preuve du contraire, à 435 000 logements en 2011. Nous sommes malheureusement descendus à 345 000 en 2012 et nous serons à 300 000 cette année. Aussi, de grâce, ne dites pas que vous avez pris les mesures nécessaires pour produire les logements dont la France a besoin, et notamment l'Île-de-France !

Qui plus est, comme nous essayons de le montrer depuis le début de cette discussion, ce que nous reprochons principalement à l'encadrement des loyers, outre son caractère administré, ce sont ses effets contre-productifs qui viennent d'être démontrés par M. Piron.

Qui va construire les logements dont nous avons besoin ? Des investisseurs et de futurs propriétaires. Si vous dites à un investisseur et à un futur propriétaire que vous baissez la rentabilité locative, croyez-vous très sincèrement que vous allez les inciter à investir ?

M. Lionel Tardy. Bien sûr que non !

M. Benoist Apparu. Malheureusement non ! Vous prenez le risque de faire baisser davantage la production de logements en France et en Île-de-France.

M. Lionel Tardy. Oui, ce sera pire !

M. Benoist Apparu. Ce n'est pas seulement l'opposition qui le dit, mais tous les professionnels du logement. Tous mettent le Gouvernement en garde contre le risque de faire fuir, non pas tous les investisseurs – ce serait caricatural que de le dire – mais certains d'entre eux. Seulement, si 5 % ou 10 % des investisseurs quittent ce marché, ce sera suffisant pour le dérégler plus encore.

Mme Annick Lepetit. Vous dites n'importe quoi !

M. Benoist Apparu. J'ajoute un dernier élément, madame Lepetit. Si encore cette loi aboutissait à faire baisser 100 % des loyers, si tous les locataires parisiens ou franciliens, par exemple, pouvaient se dire qu'avec cette loi, le montant de leur loyer diminuera, ce serait au moins un résultat. Mais tel n'est pas le cas. D'après l'étude d'impact présentée par le Gouvernement, 26 % seulement des loyers seront concernés par la baisse. Cela veut donc dire que 75 % des loyers de Paris ou de l'Île-de-France ne baisseront pas !

Mme Jacqueline Maquet. Et alors ?

M. Benoist Apparu. Vous m'objecterez que 26 %, c'est déjà un résultat. Dont acte. Mais cela veut dire que trois locataires sur quatre qui considèrent que leur loyer est trop élevé ne verront pas baisser son montant. Vous prenez le risque de bousculer tous les marchés, d'avoir une baisse de production de logements pour aboutir au maximum à une baisse des loyers de 26 %. Vous me direz que c'est un résultat intéressant, mais j'en suis désolé, les résultats ne seront pas à la hauteur des promesses que vous nous faites aujourd'hui...

Mme Annick Lepetit. Si nous parlions de vos résultats, monsieur Apparu ?

Mme Chantal Guittet. C'est toujours mieux que ce que vous avez fait !

M. Benoist Apparu. ...et vous prenez un risque majeur pour Paris et pour l'Île-de-France. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Bertrand Pancher.

M. Bertrand Pancher. Madame la présidente, madame la ministre, chers collègues, je ne regrette pas d'être venu ce matin assister à cette discussion. Nous avons un débat de fond sur la question du logement et l'une de vos grandes idées consiste à dire qu'il y a une tension importante entre l'offre et la demande et une augmentation des prix des loyers et qu'il faut donc bloquer le thermomètre. Vous pensez ainsi répondre, au moins temporairement à une partie du problème, sans vous soucier de la question principale qui est de savoir comment nous allons susciter davantage d'offres.

Mme Annick Lepetit. Arrêtez d'être de mauvaise foi !

M. Bertrand Pancher. Madame Lepetit, vous dites que rien n'a été fait ces dernières années en matière de construction de logements. Peut-être, mais j'appelle votre attention sur le fait que la question du logement n'est pas uniquement une question d'offre et de demande : c'est surtout une question de déplacements. C'est un grand sujet qui n'a pas été évoqué lors de nos débats.

Nous avons eu l'occasion de nous rendre il y a quelques jours à Madrid. À Madrid, plus de 50% des déplacements s'effectuent aujourd'hui par le biais des transports en commun. En région parisienne, nous atteignons seulement 30%.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure de la commission des affaires économiques. Ah ! l'Espagne ! Vous avez raison, c'est un véritable exemple !

M. Bertrand Pancher. Dans les années soixante, la distance moyenne entre le lieu de résidence et le lieu de travail était d'environ cinq kilomètres. Aujourd'hui, si l'on considère l'ensemble de la grande banlieue parisienne, cette même distance est de vingt ou vingt-cinq kilomètres. Il y a une concentration de gares et de stations de métro dans Paris *intra muros*. Plus on s'éloigne, moins il y en a. C'est une situation épouvantable qui aboutit, évidemment, à ce qu'il y ait une tension sur la demande de logements

J'appelle également votre attention sur le fait qu'on ne réglera pas ces questions de logement si l'on ne règle pas parallèlement les questions de transports. Il existe des moyens importants pour y arriver.

Vous êtes au pouvoir et vous y avez été pendant de nombreuses années. Il y a un échec patent en matière de transports dans le Grand Paris et j'appelle votre attention sur le fait qu'il est dangereux de regarder ce problème par le petit bout de la lorgnette en voulant uniquement bloquer les loyers. Le blocage des loyers ne réglera certainement pas le problème.

Mme Annick Lepetit. C'est insupportable !

M. Bertrand Pancher. Comme l'a excellemment dit Michel Piron tout à l'heure, comparer Paris avec d'autres grandes capitales européennes n'est pas pertinent. Il suffit de se rendre à Berlin pour se rendre compte que le problème n'est pas du tout le même. On n'y trouve pas du tout la même tension entre l'offre et la demande.

Mme Annick Lepetit. On le sait ! Je vous signale que la ville de Berlin a été rasée pendant la guerre, au contraire de Paris !

M. Bertrand Pancher. Vous ne réglerez pas le problème de l'offre de logements en bloquant les loyers.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. J'ai déjà largement répondu tout à l'heure à certaines interrogations relatives au dispositif. Je répondrai néanmoins à nos collègues de l'opposition très précisément. À propos d'aménagement du territoire, que vient d'évoquer notre collègue Pancher et avant lui Michel Piron, je me félicite de votre conversion, messieurs, en particulier celle de M. Pancher, à la nécessité de penser en même temps logement, transport et équilibre économique ainsi qu'à celle de recourir en particulier à la loi SRU pour ce faire.

M. Michel Piron. Quelle conversion ? C'est une plaisanterie !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je m'adressais à l'ensemble des élus de l'opposition, monsieur Piron. Je me réjouis que vous vous ralliez à la nécessité de logements accessibles socialement au plus grand nombre équitablement répartis sur le territoire.

M. Michel Piron. Mais où est la conversion ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Vous évoquiez l'exemple de La Défense, cher collègue. Nous voulons réguler le nombre de logements accessibles socialement du côté de La Défense. C'est ce que nous défendons de ce côté-ci de l'hémicycle et ce que vous êtes quelques-uns, Michel Piron en particulier, à défendre depuis longtemps aussi.

M. Michel Piron. Merci !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Mais ce n'est pas le cas de la majorité du groupe UMP, comme nous l'avons vu lors du vote de la première loi présentée par Cécile Duflot dans le cadre de cette législature.

M. Jean-Luc Laurent. Très bien !

M. Michel Piron. Les avis peuvent diverger !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. L'exemple de La Défense est excellent. Je comprends donc que vous êtes convaincus de la nécessité de mettre en place, dans le quartier de La Défense, du côté de villes comme Issy-les-Moulineaux ou Neuilly-sur-Seine, des logements socialement accessibles au plus grand nombre, proches de l'emploi, et d'avoir des emplois dans les villes qui depuis longtemps permettent à l'ensemble des locataires de se loger dignement. Voilà pour le premier point. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe SRC.*)

M. Jean-Luc Laurent. Très bien !

M. Benoist Apparu. À Nanterre aussi ! La mixité, ça va dans les deux sens !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Sur le deuxième point, cher Benoist Apparu, vous nous dites en fin de compte qu'il faut ou bien y renoncer ou bien procéder de manière complètement administrée. C'est donc que vous êtes convaincu par les arguments développés par André Chassaigne tout à l'heure. Selon vous, en effet, il ne faut pas procéder de la manière proposée par le texte mais fixer administrativement, dans le bureau de Mme la ministre que vous occupiez précédemment, le montant d'un loyer médian de référence, donc le montant du loyer de tous les Français.

M. Benoist Apparu. Je n'ai pas dit cela, monsieur Goldberg ! Vous êtes plus intelligent que ça !

M. Michel Piron. C'est un exégète un peu partisan !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Vous nous dites, et ce sont vos propres mots, que nous n'allons pas assez loin et qu'il faudrait baisser administrativement le montant du loyer de tous les habitants de notre pays. Ce n'est pas ce que nous voulons faire, nous ne sommes pas du tout dans le cas d'une économie administrée. Ce que nous voulons faire, je le répète, c'est...

M. Benoist Apparu. Collectiviser !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. ... c'est mettre en place un miroir des loyers. Quant au fond des interrogations formulées par Michel Piron, l'amendement dont nous discutons prévoit de supprimer 111 des 118 alinéas de l'article 3. Supprimer ces 111 alinéas, hors observatoire des loyers, donc, revient en fin de compte à observer et ne rien faire. Nous observerions et ne tirerions aucune efficacité de l'observation.

Mme Annick Lepetit. Observer et ne rien faire, cela leur va très bien !

M. Michel Piron. Mais non !

M. Benoist Apparu. La transparence, c'est essentiel !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. J'entends répondre aux arguments que vous avez développés, monsieur Piron, j'y ai d'ailleurs déjà répondu. En effet, vous connaissez ces sujets et avez suivi nos débats en commission, comme d'autres collègues de l'opposition, ce que j'ai déjà signalé. Vous savez donc que j'ai alors donné des chiffres, qui figurent aux pages 127 et 129 du rapport tiré de nos échanges. Vous citez l'exemple de Paris où le montant moyen des loyers, certes pas médian mais sur lequel nous pouvons nous accorder, est de vingt-trois euros au mètre carré. Ce chiffre provient d'ailleurs d'observations fournies à la fois par l'OLAP, l'observatoire des logements de l'agglomération parisienne, et plus récemment par un autre organisme, Clameur, qui raisonne d'ailleurs à partir d'un montant moyen des loyers à Paris.

J'ai dit en commission, donnez-m'en acte s'il vous plaît, que bien entendu nous ne raisonnerions pas sur la ville de Paris comme sur les autres communes auxquelles ce dispositif s'appliquera. J'ai donné des éléments, qui figurent aux pages 127 et 129 du rapport, justifiant que l'on détaille la question. En effet, dans des zones telles que le dix-neuvième arrondissement, le loyer tourne autour de dix-neuf euros par mètre carré, alors qu'il est proche de vingt-sept euros dans des zones comme le quartier de la Muette dans le seizième arrondissement. Les observatoires bénéficieront donc d'une finesse d'observation. Ils l'ont déjà, c'est pourquoi il faut aussi prendre en compte la situation actuelle. La finesse de la maille est bien sûr très importante et votre raisonnement, permettez-moi de vous le dire, cher collègue Michel Piron, est faussé car vous prenez une maille qui est trop grande, celle de l'ensemble de la ville de Paris. (*Applaudissements sur quelques bancs des groupes SRC et écologiste.*)

Tel n'est absolument pas le résultat de ce que nous proposons. Je vous renvoie aux pages 127 et 129 du rapport, qui indiquent très concrètement non seulement comment nous observerons mais aussi comment sera fixé le loyer médian de référence par zones géographiques fines, par taille de logement et par mètre carré, ce qui mettra fin à toutes les déviances dont vous parlez.

M. Jean-Luc Laurent, Mme Michèle Bonneton. Excellent !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. J'ai bien écouté les différentes interventions et ce qu'a dit Michel Piron. Je n'ai pas opposé technique et politique, j'ai dit qu'il nous faut assumer les désaccords politiques sans les camoufler sous la technique. J'ai en effet entendu ici des positions assez comiques consistant à dénoncer l'encadrement des loyers, l'économie administrée, les soviets, les bolcheviks etc. C'est une critique dans la bouche de certains, monsieur Chassaing, mais pas dans la mienne, enfin ça dépend sur quel point mais voilà qui nous mènerait trop loin.

M. Michel Piron. Nous voici dans la poésie, à présent !

Mme Cécile Duflot, ministre. On dit aussi que je m'apprête à fragiliser les plus fragiles, à viser les riches et à ne légiférer que pour Paris. Il faudrait d'ailleurs en prévenir votre collègue Nathalie Kosciusko-Morizet, qui hier, à la tribune, disait que dans ce projet, il n'y a rien pour Paris. Vos positions sont donc contradictoires.

Mme Annick Lepetit. C'est normal, elle ne connaît pas Paris ! (*Sourires sur les bancs du groupe SRC.*)

Mme Cécile Duflot, ministre. Votre argument selon lequel les mesures prévues ne sont pas partout nécessaires est un peu étrange, monsieur Piron. Si on fixe un prix maximum bien au-dessus du prix librement fixé, ce n'est pas un problème. Encadrer les loyers dans un endroit où les loyers sont inférieurs au maximum, voilà qui ne gênera personne. En outre, comme l'a dit M. le rapporteur, nous aurons une maille fine. Je remercie sur ce point M. Tétart du débat très technique que nous avons eu en commission sur les modalités du dispositif : ce sera quartier par quartier, type de logement par type de logement et loyer au mètre carré. Autrement dit, dans un quartier donné, le loyer médian de référence pour un deux-pièces ne sera pas le même que pour un trois-pièces.

M. Jean-Marie Tétart. Évidemment !

Mme Cécile Duflot, ministre. L'argument technique est donc affiné. Je vais maintenant vous donner un exemple pour vous expliquer l'intérêt de l'encadrement des loyers. Le loyer médian à Paris est aujourd'hui de 21,90 euros par mètre carré. On dénombre 20 % de logements dont le loyer au mètre carré est supérieur de 20 % à la médiane, mais parmi les seuls logements occupés depuis un an, cette proportion monte à 33 %. Le niveau des loyers augmente donc de manière déraisonnable. J'ai entendu M. Pancher dire que nous allons bloquer le thermomètre. Non, monsieur Pancher, nous allons bloquer la fièvre, ce qui n'est pas la même chose ! Et je le répète, cela n'est pas incompatible avec la construction de davantage de logements, car il y a bien des besoins en logements et nous avons pris un certain nombre de dispositions à cet effet. Nous y reviendrons en fin de débat car j'écouterai avec attention la position de ceux qui souhaitent construire davantage sur la mise en œuvre du plan local d'urbanisme intercommunal, qui est l'une des clés d'un aménagement harmonieux, comme tout le monde le dit.

M. Benoist Apparu. Vous connaissez ma position, madame le ministre !

Mme Cécile Duflot, ministre. Je connais votre position, monsieur Apparu, je l'ai entendue.

M. Benoist Apparu. Dont acte ! Vous la connaissez depuis longtemps !

Mme Cécile Duflot, ministre. J'ai aussi entendu les légers grognements lorsque vous l'avez exprimée avant-hier en défendant la motion de renvoi. Sur ce sujet, il ne faut pas être contradictoire !

M. Benoist Apparu. Je ne le suis pas !

Mme Annick Lepetit. Si !

Mme Cécile Duflot, ministre. Libérer du foncier pour construire davantage et encadrer les loyers ne s'excluent pas mutuellement. Il faut être très clair sur ce point. Mais plutôt que de déployer autant d'énergie à démontrer que non seulement l'encadrement des loyers est inutile mais qu'en outre il favorise les plus riches et fragilisera les plus pauvres, comme je l'ai lu dans la presse ces derniers jours, je préfère, comme je vous l'ai dit franchement, monsieur Piron, qu'on assume clairement le désaccord sur la régulation au lieu de faire usage d'arguments qui sont tout simplement faux.

Mme Annick Lepetit. Voilà ! C'est limpide !

(L'amendement n° 1228 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 6.

M. Lionel Tardy. Défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

(L'amendement n° 6 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1229.

M. Michel Piron. C'est un amendement qui élargirait un peu, me semble-t-il, la concertation. Il ne s'agit en effet que d'un avis et non d'un avis conforme. Mais cela permettrait à la population concernée de mieux comprendre ensuite les termes de l'arrêté relatif au loyer médian.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. L'avis est défavorable. Tel n'est pas le rôle des missions départementales de conciliation.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis défavorable.

(L'amendement n° 1229 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 805.

M. André Chassaigne. Je défendrai nos amendements, même si Mme la ministre et M. le rapporteur ont déjà apporté par anticipation certaines réponses. Je tiens à les défendre quand même afin de revenir sur certains arguments. Cet amendement vise à supprimer l'idée de loyer médian de référence minoré, qui crée un loyer plancher et donc un loyer minimal. Cela entraînera selon nous des effets inflationnistes pour les logements inférieurs au plancher.

M. Michel Piron. Ah ! Que disais-je ! Voilà un soutien de poids !

M. Lionel Tardy. Belle clairvoyance !

M. André Chassaigne. Il est donc très important de supprimer la mention de loyer médian de référence minoré dans la loi afin de supprimer l'idée même de loyer trop bas. En pratique, dès qu'on portera un loyer peu élevé au niveau du loyer médian minoré, ce sont autant de familles ou d'étudiants qui se trouveront financièrement pris en otage par une augmentation de leur loyer brutale mais que la loi rend obligatoire. Déjà, le prix des logements anciens a progressé de 107 % entre 2000 et 2010 tandis que le pouvoir d'achat, lui, n'augmentait que de 23,3 % ! Il n'est donc vraiment pas nécessaire d'y ajouter une hausse légale des loyers les moins chers. Je considère, comme je l'ai déjà dit, qu'une telle mesure est inexplicable, inexcusable même, dans le contexte actuel de tension du logement.

Puisque j'ai la parole, j'en profite pour regretter de ne pas avoir été en séance hier en début de soirée, lorsque les pénalités pour retard de loyer ont été votées, à l'unanimité je crois. Je pense à beaucoup de familles qui sont en grande difficulté et qui doivent choisir en fin de mois entre l'alimentation, le loyer et d'autres dépenses incompressibles. Ajouter, comme cela a été fait hier dans notre assemblée, des pénalités pour retard de loyer, qui peuvent aller de 5 % à 30 %, c'est, selon moi, ajouter de graves difficultés à celles qu'ont déjà certains locataires.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je vais commencer par répondre au dernier point que vous avez soulevé, monsieur Chassaigne, vous vous en doutez bien. Je voudrais faire observer à M. Chassaigne que les pénalités pour défaut de paiement du loyer sont prévues par l'article 4 de la loi de 1989, dont il me semble bien qu'elle a été votée par votre groupe, monsieur Chassaigne. L'amendement qui a été voté les borne à 5 % du montant du loyer. Peut-être en faites-vous une mauvaise interprétation et votre demande d'éclaircissement me permet de le dire.

En revanche, je précise également qu'un certain nombre de locataires indélicats, qui ne sont pas parmi les moins aisés, « oublient » parfois de payer leur dernier mois de loyer quand ils quittent un logement. De même que le texte de loi prévoit des pénalités pour le propriétaire qui fait traîner le remboursement de la garantie de caution versée par le locataire au moment de l'entrée dans les lieux, cet amendement propose des pénalités pour le locataire indélicat qui « oublierait » de payer le dernier mois de loyer, ce qui met en difficulté de nombreux propriétaires pour lesquels les revenus locatifs sont nécessaires pour leur équilibre financier. Votre intervention me permet donc de préciser que l'amendement voté hier borne les pénalités prévues par la loi de 1989 et constitue une mesure d'équilibre pour les propriétaires, en particulier ceux qui ont des revenus très modestes.

J'en viens maintenant à l'amendement n° 805. J'ai bien entendu vos remarques. Néanmoins, supprimer le loyer de référence minoré, c'est mettre en cause l'équilibre que nous cherchons dans le dispositif d'encadrement des loyers. Ayant été très impliqué dans les débats que nous avons eus sur ce point au mois de juillet, vous ne pouvez ignorer que le loyer minoré a été fixé par voie d'amendement à moins 30 % par rapport au loyer médian de référence, ce qui permet de prendre en compte la très grande majorité des situations. Par ailleurs, en bon connaisseur des questions relatives au

logement, vous savez qu'en vertu de la loi de 1989, un propriétaire estimant que son loyer est excessivement bas peut présenter une demande d'augmentation de celui-ci, en se référant à l'indice de référence des loyers du marché. Retenir un loyer de référence minoré permet de faire en sorte que cette possibilité ne s'applique que pour les loyers dont le montant est d'au moins 70 % du loyer médian de référence.

Telles sont les précisions que je souhaitais vous apporter, qui justifient que la commission soit défavorable à l'amendement n° 805.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Le rapporteur a bien insisté sur l'apport de notre dispositif. La question du loyer minoré a fait beaucoup de mousse médiatique, mais quelle est la réalité ? En cas de loyer manifestement sous-évalué, le réajustement de celui-ci n'est absolument pas encadré. Avec les dispositions que nous proposons, la situation va se trouver bien plus maîtrisée : en résumé, c'est un progrès ! Par ailleurs, le dispositif a été renforcé en commission avec le passage du loyer minoré à 70 % et non plus 80 % du loyer médian de référence, et qui constitue le loyer plafond en cas de réajustement. Je le répète, le dispositif proposé constituant un progrès par rapport à la situation actuelle, son adoption est souhaitable. Le Gouvernement est donc défavorable à l'amendement n° 805, qui vise à sa suppression.

Mme la présidente. La parole est à M. Benoist Apparu.

M. Benoist Apparu. Je souhaite profiter du débat ouvert au sujet de l'amendement de M. Chassaigne pour poser une question à M. le rapporteur ou à Mme la ministre. Nous débattons aujourd'hui du dispositif d'encadrement du loyer et du bornage entre le loyer minoré, le loyer médian et le loyer majoré. Il y a eu beaucoup d'interrogations en commission sur ce qui allait se passer entre le « moins 30% » du loyer minoré et le « plus 20% » du loyer minoré. Le marché va-t-il mécaniquement monter jusqu'au « plus 20% », ce qui constitue une inquiétude pour un certain nombre de parlementaires ?

Vous nous avez répondu en commission, madame la ministre, qu'à partir du moment où vous reconduisez le décret Duflot, qui bloque l'augmentation des relocations au niveau de l'indice de référence des loyers, le risque était limité. Cette réponse est économiquement juste, donc acceptable. Cependant, j'aimerais tout de même savoir comment vont s'articuler les deux mécanismes. À partir du moment où vous continuez à bloquer l'augmentation des relocations au niveau de l'indice de référence des loyers, à quoi sert tout le dispositif qui se trouve au-dessous du loyer médian majoré ? Si un loyer est encadré par l'indice de référence des loyers durant mon bail, il ne pourra augmenter au-delà de cet indice au moment de la relocation. Dès lors, à quoi sert le bornage situé sous les moins 20 % ?

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Nous avons longuement discuté en commission de la question que vous évoquez, monsieur Apparu. Si le loyer pratiqué est inférieur au loyer médian minoré, ce qui est, si j'ai bien compris, la situation que vous évoquez...

M. Benoist Apparu. Je vais jusqu'au loyer majoré !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Au-dessus du loyer médian majoré, la réponse est claire. Pour le loyer se trouvant, au moment de la relocation, entre le loyer médian minoré et le

loyer médian majoré, on se réfère à l'indice de référence des loyers. Vous vous rappelez sans doute, cher collègue, qu'un amendement du rapporteur a eu pour objet de faire en sorte que le décret soit pris chaque année tant que nous sommes dans une zone de tension. Enfin, pour le loyer se trouvant sous le loyer médian minoré, on se référera également à l'indice de référence des loyers.

M. Benoist Apparu. Nous sommes bien d'accord !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Si les réponses que je viens d'indiquer valent pour la relocation, la question se pose d'une manière différente pour le renouvellement du bail en cours.

M. Benoist Apparu. Oui !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Dans ce cas, le mécanisme s'appliquant jusqu'à présent était celui que vient de décrire Mme la ministre, à savoir une réévaluation sans bornes. Ce que nous proposons s'applique à la révision des baux en cours. (*Exclamations sur les bancs du groupe UMP.*)

M. Benoist Apparu. Alors cela ne change rien !

(*L'amendement n° 805 n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Goujon, pour soutenir l'amendement n° 1077.

M. Philippe Goujon. Comme chacun le sait, en ce qui concerne les loyers, la situation parisienne est tout à fait particulière.

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Comme pour les comptes de campagne !

M. Philippe Goujon. C'est pourquoi nous allons d'ailleurs proposer ultérieurement un titre V contenant des dispositions spécifiques pour relancer la construction et l'offre de logement à Paris, une offre qui s'est complètement effondrée depuis quelques années,...

Mme Annick Lepetit. Elle est relancée, ça suffit !

M. Philippe Goujon. ...notamment en raison des mesures prises par la mairie de Paris. La situation est particulière dans le sens où les prix y sont bien plus élevés que partout ailleurs, ce qui nécessite que l'on revoie la politique menée actuellement, et que les impôts locaux y soient moins élevés qu'ailleurs...

Mme Sandrine Mazetier. Ça tombe bien, c'est le cas ! Allez voir chez vos amis à Marseille et à Bordeaux !

Mme Annick Lepetit. Eh oui !

M. Philippe Goujon. ...mais c'est malheureusement le contraire, puisqu'ils ont explosé – même si ça ne plaît pas à certains que l'on rappelle cette vérité.

Par ailleurs, la situation est très différente en fonction des arrondissements et des quartiers. Comme l'ont démontré M. Piron et M. Apparu, vous allez évidemment aboutir, avec les mesures que vous proposez, au résultat inverse de celui que vous escomptez : de façon paradoxale, nous allons assister à une baisse dans les arrondissements où les loyers sont élevés et à une hausse là où les loyers sont plus faibles – ce qui ne va d'ailleurs pas manquer d'entraîner le départ de populations de classes moyennes.

J'ai bien entendu les réponses de la ministre et du rapporteur – qui a cité les pages 126 et 127 de son rapport –, mais les explications fournies ne me paraissent pas suffisamment claires et précises. C'est pourquoi nous proposons, avec l'amendement n° 1077, d'intégrer au moins la prise en compte de l'échelle infra-municipale de l'arrondissement dans l'établissement du prix médian des loyers. À défaut, la zone géographique prise en compte restera très vague, très confuse.

Mme Annick Lepetit. Vous n'avez pas écouté le rapporteur et la ministre, qui ont répondu sur ce point !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je serai bref, car j'ai déjà répondu sur ce point. D'autres élus parisiens, notamment Mme Mazetier et Mme Lepetit, se sont interrogés sur la maille du territoire à retenir, et c'est bien normal. Toutefois, la proposition que vous faites est hors de toute réalité, y compris parisienne ! Si l'on prend l'exemple du 18^e arrondissement, le quartier des Abbesses et le quartier Marx-Dormoy constituent des extrêmes opposés en termes de loyers pratiqués. En adoptant votre amendement, on n'échapperait pas aux défauts auxquels vous voulez remédier.

Mme Annick Lepetit. Voilà, ce serait un trop gros maillage ! C'est aussi le cas dans le 15^e arrondissement.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission est donc tout à fait défavorable à l'amendement n° 1077.

M. Philippe Goujon. Mais rien n'est prévu dans votre loi !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. La démonstration de M. le rapporteur était très claire. Pour les mêmes raisons que celles qu'il a exposées, le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 1077.

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Je n'ai pas de réponse au problème qui vient d'être évoqué mais j'y insiste à mon tour, car il est délicat. Il semble évident que nous allons devoir prendre en compte deux principes contradictoires. Trop petit, le maillage ne sera pas significatif, c'est ce qui ressort de l'application d'une loi statistique bien connue : il faut disposer d'une base de chiffres suffisamment fournie pour établir une médiane significative. L'un des risques du maillage est d'aboutir à une sorte de sacralisation de l'existant, au détriment de l'objectif de mixité sociale – je ne parle même pas de la mixité fonctionnelle, que nous avons évoquée en parlant de La Défense.

M. Benoist Apparu. Très juste !

M. Michel Piron. Inversement, un maillage trop large, prenant en compte des territoires – parfois des micro-territoires, des micro-quartiers – beaucoup trop disparates...

Mme Annick Lepetit, rapporteure. Il n'y a pas que Paris !

M. Michel Piron. Je n'ai jamais dit cela, je sais très bien qu'il s'agit là d'un problème vaste et difficile.

Je veux donc mettre en garde au sujet de la définition des périmètres. Il faut, tout d'abord, veiller à disposer de masses de chiffres suffisamment importantes pour être significatives

en termes statistiques – c'est là l'effet d'un principe de base que M. Goldberg, et tous ceux qui ont un tant soit peu étudié la philosophie des sciences, connaissent bien.

Par ailleurs, je le répète, il ne faut pas non plus sacraliser, figer définitivement des écarts exceptionnellement importants entre différentes zones – disons-le, à ne pas ghettoïser la carte.

Mme Annick Lepetit. Cela, c'est juste.

M. Michel Piron. Entre ces deux écueils, la voie médiane ne sera pas forcément facile à trouver.

(L'amendement n° 1077 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 806.

M. André Chassaigne. L'amendement n° 806 est un amendement de repli, visant à diminuer le plafond d'encadrement des loyers médians de référence majorés à 10 % au lieu de 20 % par rapport au loyer médian de référence. L'objectif poursuivi est d'éviter un double mouvement inflationniste dans un secteur du logement locatif déjà très spéculatif.

Premièrement, la baisse du loyer dans les zones tendues est rendue quasiment caduque, avec le droit pour les propriétaires de demander jusqu'à 20 % au-delà du prix du loyer médian de référence – un taux que nous estimons beaucoup trop élevé. Deuxièmement, l'inflation risque de durer, puisque les propriétaires jugeront que leur bien est sous-évalué s'il ne se situe pas dans la catégorie du loyer médian de référence majoré. De plus, le décret sur l'encadrement des loyers à la relocation, mal appliqué, ne constituera pas un garde-fou suffisant.

Le problème qui se pose est très important, et nous pensons que baisser le plafond de moitié le limiterait. Cela permettrait en effet de ralentir la progression du prix du logement et de ramener les prix du locatif dans le giron de la progression du pouvoir d'achat des Français.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Conformément à ce que j'ai déjà dit tout à l'heure au sujet du nécessaire équilibre à préserver, la commission a émis un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Je rappelle que les 20 % ne constituent pas une règle s'appliquant automatiquement : en réalité, les préfets disposeront de la faculté d'appliquer ou non cette borne haute dans certaines situations, et éventuellement de l'abaisser dans les zones les plus tendues. L'avis du Gouvernement est donc défavorable, à moins que vous ne consentiez à retirer votre amendement, monsieur Chassaigne.

M. André Chassaigne. Absolument pas !

(L'amendement n° 806 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 807.

M. André Chassaigne. Le présent amendement vise à rétablir l'esprit de la loi en encadrant réellement les loyers dans les zones tendues. Encadrer les loyers de manière trop large revient à ne pas les encadrer, donc à légiférer pour rien.

Afin d'ôter au présent dispositif son caractère inflationniste, il est fondamental que les loyers soient plafonnés au loyer médian lui-même, et non au loyer médian de référence majoré, qui implique une augmentation de 20% de plafond pour les zones tendues.

Alors que les loyers ont augmenté de plus de 25 % en quinze ans, il est important d'endiguer cette hausse continue, bien supérieure à l'évolution du pouvoir d'achat. Encadrer les loyers devrait nous permettre d'obtenir une baisse des prix, et non de graver dans le marbre de la loi les récentes hausses. Je vous propose donc de prendre en compte le loyer médian de référence pour le calcul de la majoration, et non pas le loyer médian de référence majoré – je rappelle que nous parlons ici des zones tendues.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Pour les mêmes raisons que celles exposées précédemment, la commission a émis un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Le dispositif que propose M. Chassaigne consisterait à bloquer l'ensemble des loyers au niveau du loyer médian, ce qui n'est pas la logique retenue par le Gouvernement. Avis défavorable.

Mme la présidente. Je suppose que vous ne retirez pas votre amendement, monsieur Chassaigne ?

M. André Chassaigne. Certainement pas !

(L'amendement n° 807 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Dominique Nachury, pour soutenir l'amendement n° 14.

Mme Dominique Nachury. Mme Lepetit vient de reprocher à l'opposition d'être tatillonne sur la technique et de refuser de voir la réalité. Je crois au contraire que l'ensemble des propos que nous avons tenus témoignent de notre souci de tenir compte de cette réalité. On le sait très bien, ce qui marche parfois sur le papier n'est plus toujours aussi efficace sur le terrain.

Par cet amendement, je souhaite appeler votre attention sur les très petits logements de moins de quatorze mètres carrés, nombreux dans les grandes villes, et souvent loués à des étudiants ou des personnes dont les revenus ne leur permettent pas de se loger dans des surfaces correspondant à leurs besoins. Dans l'hypothèse où le dispositif serait appliqué, et parce que les loyers de ces logements sont, proportionnellement à leur surface, très élevés, ne vaudrait-il pas mieux leur appliquer le loyer médian de référence minoré pour que les loyers correspondent davantage à l'ensemble du parc locatif ?

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Votre idée, Madame Nachury, est séduisante, mais elle présente des difficultés. Limiter le loyer des logements de très petite surface au loyer minoré nous paraît beaucoup trop strict. C'est d'ailleurs le reproche que beaucoup de vos collègues ont fait au dispositif. À cet égard, il aurait mieux fallu que vous reteniez le loyer médian de référence.

Reste le problème lié au principe même du seuil : les logements dont la surface serait juste au-dessus du seuil, par exemple 14,5 mètres carrés, ne seraient pas concernés par votre mesure.

Enfin, le dispositif d'encadrement des loyers permettra quand même de provoquer une baisse, comme vous le souhaitez, dans la mesure où les loyers de référence sont fixés au mètre carré et que les loyers des très petites surfaces sont souvent, rapportés au mètre carré, les plus élevés.

Avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 14 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 621.

M. Lionel Tardy. La lecture de cette partie de l'article met en évidence les limites du dispositif de l'encadrement des loyers. Vous concevez que certains loyers ne puissent pas être contenus dans une certaine fourchette variant autour du loyer médian. C'est une simple question de bon sens, nous l'avons dit à plusieurs reprises : ce n'est parce que deux biens immobiliers sont situés dans la même zone qu'ils ont des valeurs approchantes. De nombreux autres critères doivent être pris en compte.

M. Guy Teissier. C'est vrai.

M. Lionel Tardy. Le texte tente de les prendre en considération ce qui, par là même, remet totalement en cause le reste du dispositif, comme nous l'avons souligné à plusieurs reprises. Nous voudrions avoir de vraies réponses : quels sont ces critères de localisation et de confort ? Comment les définir ? Tout cela n'est pas très clair. L'interprétation de ce qu'est une bonne ou mauvaise localisation et la définition d'un niveau de confort sont très larges. Nous nous dirigeons vers des conflits d'interprétation entre locataires et propriétaires. Ces critères fourniront l'occasion de nombreuses exceptions à l'encadrement des loyers. Je dirai même que les loyers encadrés pourraient devenir l'exception, ce qui montre une nouvelle fois à quel point ce dispositif ne correspond pas à la réalité. Nous sommes en train de mettre en place une véritable usine à gaz.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Avis défavorable puisque, par cet amendement, vous supprimez le principe du complément de loyer exceptionnel, ce qui entre en contradiction avec la logique de notre projet de loi.

(L'amendement n° 621, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour soutenir l'amendement n° 1003.

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement concerne la notion de « loyer exceptionnel » mais n'a pas le même sens que celui de M. Tardy. Il vise à compléter l'alinéa 14 pour mieux définir les cas dans lesquels un loyer exceptionnel peut être appliqué, en citant certains éléments le justifiant et en

renvoyant à un décret la liste précise de ces éléments. Le décret étant plus souple que la loi, il sera plus facile de l'adapter à l'évolution des situations.

En permettant au propriétaire d'appliquer un loyer exceptionnel, plus important que le loyer médian majoré, nous admettons que des logements soient loués plus cher lorsque c'est justifié, ce qui est normal. Encore faut-il s'entendre sur cette notion. La définition du loyer exceptionnel, donnée dans ce projet de loi, paraît trop vague, aussi cet amendement vise-t-il à la préciser, faute de quoi, un contentieux important pourrait se développer, amenant la jurisprudence à fixer les règles autorisant le recours à un loyer exceptionnel. Je vous propose par conséquent d'adopter cet amendement pour clarifier les hypothèses dans lesquelles un loyer exceptionnel peut être demandé et éviter que des problèmes juridiques se posent.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Avis défavorable si vous maintenez votre amendement. En faisant, en particulier, de la proximité des transports collectifs un critère justifiant l'application d'un loyer exceptionnel, vous imposerez à tous les locataires d'un centre-ville de verser le complément de loyer. Je comprends bien votre intention mais votre proposition aurait cette conséquence. Je vous suggère de retirer votre amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Au-delà du débat sur les éléments qui figurent spécifiquement dans votre amendement, cette question relève du domaine réglementaire et non législatif. Je vous propose de le retirer, sinon je rendrai un avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. J'accepte de le retirer.

(L'amendement n° 1003 est retiré.)

Mme la présidente. Je suis saisie de quatre amendements, n°s 488, 381, 382 et 380, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour les soutenir.

Mme Véronique Louwagie. Je serai très brève dans la mesure où je suis déjà intervenue en discussion générale sur ce sujet. Donner la faculté au locataire d'intervenir unilatéralement sur cet élément essentiel, déterminant du contrat qu'est le loyer crée une incertitude juridique inacceptable pour le bailleur. En qualité de législateur, il nous appartient, il est de notre devoir, d'apporter la sécurité juridique à chaque partie et de limiter les contentieux. Cette pour cette raison que nous vous proposons, par ces amendements, de supprimer ce dispositif.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Avis défavorable à ces quatre amendements qui se rapportent au principe du complément de loyer exceptionnel et visent notamment à fermer au locataire la possibilité de le contester. Nous en avons débattu hier et vous soutenez justement le fait que la signature d'un bail ouvre une relation contractuelle entre le locataire et le propriétaire. Vous nous proposez aujourd'hui de supprimer la possibilité pour le locataire d'agir dans le cadre de cette relation contractuelle en recourant à un tiers, la commission de conciliation. Cette proposition entre en contradiction avec la logique de notre texte.

(Les amendements n°s 488, 381, 382 et 380, repoussés par le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 808 rectifié.

M. André Chassaigne. Encore une fois, cet amendement est justifié par l'urgence à prendre des mesures vigoureuses, simples, pour tenter de bloquer la hausse du coût des loyers qui atteint des sommets incroyables et accentue la pauvreté dans notre pays, plongeant des familles dans les pires difficultés. Face à la pénurie de logement, certains sont parfois prêts à payer des prix beaucoup trop élevés.

Par cet amendement, nous vous proposons d'agir sur deux leviers : mettre fin à la révision annuelle du bail – le locataire s'engagerait à payer un loyer dont le montant lui serait garanti durant toute la durée du bail –...

M. Lionel Tardy. Il faut arrêter, voyons !

M. André Chassaigne. ...et limiter la hausse du loyer entre deux baux. Cette double mesure d'urgence permettrait de stabiliser le coût du loyer dans le temps et dans l'espace, la valeur attribuée à un bien locatif ne pouvant alors augmenter de manière irrationnelle et abusive.

La part du loyer pèse en effet énormément sur les dépenses des ménages. Dépenser près de 40 % de ses revenus pour se loger n'est plus vivable, n'est plus acceptable. La stabilisation des prix conduira à la baisse des loyers, ce qui augmentera mécaniquement le pouvoir d'achat des ménages, levier principal, faut-il le rappeler, de la croissance et de la relance économique.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Avis défavorable car le blocage de la révision du loyer pendant toute la durée du bail viderait de son sens l'indice de référence des loyers, ce qui n'entre pas du tout dans la logique de ce texte.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. On veut bien revenir au système soviétique mais tout de même !

M. Marcel Rogemont, rapporteur. Et la chute mur de Berlin, c'est le 9 novembre 1989 !

M. Lionel Tardy. Je ne sais pas quelle est la durée moyenne de location d'un logement – Mme la ministre pourra peut-être nous éclairer – mais je ne vois pas pourquoi on ne pourrait pas réactualiser le loyer d'une personne qui reste cinq, six, huit ou dix ans dans le même logement.

M. Jean-Marie Tetart. Même la loi de 1948 n'allait pas aussi loin !

(L'amendement n° 808 rectifié n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 809 rectifié.

M. André Chassaigne. Cet amendement suit la même logique, peut-être l'avez-vous d'ailleurs trouvé plus timide. Il reprend une proposition de la confédération nationale du logement, en réponse à la hausse vertigineuse des loyers, dans le parc public comme dans le parc privé. Cet amendement vise à geler les loyers sur trois ans, sous la forme d'un moratoire sur la révision annuelle des loyers dans les zones tendues jusqu'au 1^{er} janvier 2017.

Rendez-vous compte de la situation. Les locataires sont étranglés...

M. Jean-Marie Tetart. Les petits propriétaires aussi.

M. André Chassaigne. ...et le gel des loyers en zone tendue serait une mesure conservatoire. Le renchérissement du coût du logement représente un véritable impôt sur le pouvoir d'achat des plus modestes et une cause de paupérisation galopante, un facteur de précarisation accélérée. Voilà pourquoi je défends l'idée d'une mesure d'urgence en faveur du pouvoir d'achat des ménages. En voilà une parmi d'autres.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Même avis que précédemment. L'échéance du 1^{er} janvier 2017, à l'approche de la précampagne présidentielle, ne me paraît pas être la borne la plus efficace, au-delà des arguments que nous avons développés, pour bloquer complètement l'évolution des loyers. Avis défavorable.

(L'amendement n° 809 rectifié, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 810.

M. André Chassaigne. Cet amendement vise à modifier l'indice de référence des loyers, qui croît plus vite que les revenus, en le pondérant par l'évolution des salaires et des pensions.

L'objet de l'amendement est avant tout – M. le rapporteur y faisait allusion tout à l'heure – de mettre en question l'IRL. Celui-ci entraîne en effet des hausses de loyer très importantes chaque année. Les familles sont souvent mises en difficulté par la pression inflationniste annuelle qui leur est imposée.

Les loyers augmentent mais pas les revenus. Aussi, la part du budget des ménages consacrée aux dépenses liées au logement augmente chaque année. C'est la raison pour laquelle nous proposons de pondérer l'IRL par l'évolution moyenne des revenus. Il s'agit non pas d'une mesure révolu-

tionnaire – on ne pourrait pas la qualifier de soviétique –, mais d'une simple proposition constructive pour améliorer la vie des locataires en rendant le calcul de l'IRL plus juste.

Cette proposition, quoique modeste au regard des autres que j'ai pu faire, permettrait de sauvegarder le pouvoir d'achat des locataires.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Monsieur Chassaigne, cette proposition ayant déjà été débattue en commission, je vous donnerai le même avis ici : défavorable. L'IRL se calcule à partir de la moyenne sur les douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyer. Compte tenu de l'évolution de l'indice des prix à la consommation, la pondération par l'évolution des pensions et des retraites n'aurait qu'un effet très limité.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Chassaigne, je suis au regret de vous dire que votre mesure, outre le fait qu'elle complexifierait le calcul de l'IRL, n'aboutirait pas de façon certaine à limiter la valeur de cet indice. C'est pourquoi l'avis du Gouvernement est défavorable. Bien entendu, je ne vous demande pas de retirer cet amendement.

(L'amendement n° 810 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 811.

M. André Chassaigne. Je propose ici un amendement de repli – repli après repli – qui bloque la possibilité pour un bailleur de procéder à la fois à des révisions annuelles de loyer et à la réévaluation de son bien à la relocation.

Il est en effet illogique qu'un bailleur puisse augmenter le loyer à la fois annuellement pour un même locataire et, selon son bon vouloir, entre deux baux. Le bailleur ne doit plus avoir la possibilité de jouer sur ces deux leviers.

Nous proposons donc que le bailleur ne puisse plus utiliser qu'un seul de ces deux dispositifs pour augmenter son loyer, ce qui limitera la hausse structurelle des loyers. Nous avons rédigé cet amendement après avoir écouté nombre de locataires en difficulté. Nous avons en effet constaté que, malgré le décret pris par le ministère pour encadrer les loyers, l'augmentation du loyer des biens locatifs à la relocation est encore largement pratiquée.

Limiter les possibilités d'augmentation non encadrée du loyer par le bailleur doit faire partie intégrante de l'arsenal à mettre en place pour préserver le pouvoir d'achat des locataires. Vous noterez que si j'emploie le terme arsenal, c'est que je considère que certains éléments du projet de loi vont dans le bon sens.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Monsieur Chassaigne, je serai bref. L'idée que vous développez est séduisante, mais elle évacue le cas où le bailleur réalise des travaux d'amélioration du logement entre deux locataires. Or il paraît logique que dans ces conditions ce dernier puisse augmenter le loyer avant la relocation, même si une révision a eu lieu au cours de la même année. L'avis de la commission est donc défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, *ministre*. Avis défavorable.

(*L'amendement n° 811 n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1227 rectifié.

M. Michel Piron. Nous proposons avec cet amendement d'ouvrir systématiquement au bailleur le droit à un complément de loyer par rapport au loyer précédent, droit non susceptible d'être remis en cause par le nouveau locataire – ce qui permet d'éliminer le gisement de contentieux –, dès lors qu'il a effectué des travaux d'amélioration dans le logement ou que le rapport du coût des travaux à la valeur du logement est supérieur ou égal à 10 %. Ce droit ne serait pas susceptible d'être remis en cause par le nouveau locataire, afin d'éliminer le gisement de contentieux.

Il ne s'agit pas non plus de fixer n'importe quelle valeur. En retenant un tel pourcentage, nous pourrions ainsi mettre en place une certaine automaticité.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, *rapporteur*. Nous avons déjà eu ce débat en commission. Le risque de ce dispositif serait de permettre le contournement de l'encadrement des loyers. Certains bailleurs peu scrupuleux pourraient être tentés d'investir dans des logements de faible qualité, donc peu chers, de réaliser des travaux correspondant à 10 % du prix d'achat et d'escompter un complément de loyer.

Pour ces raisons, qui sont les mêmes que celles qui avaient été exposées en commission, l'avis est défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, *ministre*. Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Je connais l'art de la casuistique du rapporteur, qui est assez remarquable. Cependant, présupposer que certains investisseurs se préoccuperaient de trouver des logements particulièrement dégradés pour pouvoir y effectuer des travaux qui leur permettraient d'augmenter le loyer est quelque peu excessif. Permettez-moi simplement de vous faire remarquer que cela aboutirait tout de même à un résultat qui ne serait pas totalement négatif, à savoir la remise en état de logements insalubres.

Je pense sincèrement que cet amendement ne méritait pas d'être rejeté de manière aussi rapide.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Daniel Goldberg, *rapporteur*. Je vais préciser ma casuistique, même si elle semble excellente aux yeux de Michel Piron. Un complément de loyer pour travaux est prévu dans le dispositif du projet de loi : en cas de travaux effectués dans le logement, le propriétaire peut proposer une augmentation de loyer au locataire. Votre préoccupation n'est donc pas évacuée. Vous proposez quant à vous que le complément de loyer exceptionnel soit de droit, c'est-à-dire qu'il y ait une automaticité. Le dispositif que nous avons retenu me paraît meilleur.

(*L'amendement n° 1227 rectifié n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 812.

M. André Chassaigne. Le présent amendement, bien qu'il n'en donne peut-être pas l'impression, est très important. L'alinéa 28 de l'article 3 présente en effet une véritable faille juridique : il donne la possibilité aux bailleurs de surseoir au plafonnement des loyers en raison de la réalisation de travaux. Il suffira donc aux propriétaires d'arguer de travaux, par exemple sur la base d'un ou plusieurs devis, pour déroger au plafond, et ce sans qu'il soit possible pour le locataire de déposer un recours juridique.

M. Jean-Marie Tetart, **M. Jean-François Lamour**. Pour des travaux réalisés !

M. André Chassaigne. Nous avons beaucoup échangé sur ce point, notamment concernant la mise en œuvre de la réquisition. On le sait bien, certains propriétaires qui détiennent des appartements vides et qui refusent de les louer – alors que des gens vivent dans la rue – affirment qu'ils ont des travaux à faire et présentent des devis, et les réquisitions n'ont alors pas lieu.

M. Jean-Marie Tetart. C'est la suspicion généralisée !

M. André Chassaigne. Les propriétaires pourront ainsi simplement présenter des devis pour arguer de travaux qui ne se feront jamais et qui feront sauter le plafonnement des loyers.

M. Jean-Marie Tetart. Pas du tout !

M. André Chassaigne. On donne donc la possibilité aux bailleurs d'augmenter le loyer de façon illimitée après rénovation du logement. Il n'y a plus d'encadrement du loyer dès lors que le bailleur peut se prévaloir des travaux, si minimes soient-ils, pour déroger au plafond en vigueur sans possibilité de recours pour le locataire.

L'exemple des travaux dilatoires et factices utilisés par les propriétaires pour empêcher la réquisition des logements vacants doit alerter la représentation nationale sur la nécessité de supprimer cette faculté, ainsi que je l'ai rappelé tout à l'heure.

L'amendement pose aussi la question du financement de la rénovation thermique, à laquelle nous sommes très attachés. Une telle mesure aurait en effet pour conséquence de faire supporter le coût de la rénovation thermique par les locataires. Elle en appelle bien sûr à une forme de bon sens : j'avoue que ma première réaction lorsque j'ai commencé à travailler sur cet amendement a été de considérer qu'il était normal qu'un propriétaire augmente le loyer de façon importante après avoir réalisé des travaux.

M. Michel Piron. Le contraire ne le serait pas !

M. Jean-Marie Tetart. Il faut bien amortir les travaux !

M. Guy Teissier. Quel comédien !

M. André Chassaigne. J'ai découvert, il faut l'avouer, l'article 6 de la loi de 1989 : « Le bailleur est obligé : a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ».

Cela signifie que le loyer ne doit pas être simplement une rente de situation. Le loyer, par sa définition même, exige que le propriétaire, grâce au loyer qu'il perçoit, puisse effectuer les travaux nécessaires. Considérer que quand des travaux ont été réalisés dans un appartement il faut, par voie de conséquence, augmenter le coût du loyer est une forme de dérive intellec-

tuelle. C'est ainsi que, à partir de petites dérives sur la compréhension de certaines dispositions, on en arrive à faire supporter au locataire, par l'augmentation du loyer, le coût de travaux dont la charge devrait incomber au propriétaire, du fait que le loyer est notamment fait pour cela.

M. Marcel Rogemont. Il n'a pas tort!

M. Guy Teissier. Et que faites-vous du coût de l'investissement?

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. L'avis de la commission est défavorable.

Monsieur Chassaigne, votre amendement tend à supprimer la seconde phrase de l'alinéa 28. Permettez-moi de vous en relire la première phrase: « Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. » La seconde phrase, que vous souhaitez supprimer par votre amendement, vise à ce que cette majoration ne puisse faire l'objet d'une action en diminution de loyer.

Nous sommes donc dans le cas où le locataire a accepté non seulement que des travaux soient faits mais aussi qu'il y ait une majoration de loyer liée à ces travaux. Si nous acceptons votre amendement, le locataire pourrait, postérieurement à l'accord qu'il a donné, déposer un recours en diminution de loyer, ce qui serait incompréhensible en droit.

M. André Chassaigne. En d'autres temps, vous auriez rectifié mon amendement, monsieur le rapporteur!

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je ne peux pas rectifier une suppression!

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement?

Mme Cécile Duflot, ministre. Pour les mêmes raisons que le rapporteur, l'avis du Gouvernement est défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart.

M. Jean-Marie Tetart. On pourrait comprendre l'argumentation de M. Chassaigne si les travaux en question consistent simplement à rendre un logement décent, à lui donner un état de confort normal.

M. Guy Teissier. S'il s'agissait de logements dépourvus de confort, bien sûr!

M. Jean-Marie Tetart. Mais si des travaux d'amélioration ou de modernisation du logement sont effectués dans le cadre d'un accord entre propriétaire et locataire, par exemple l'installation d'une cuisine mieux équipée, je ne vois pas pourquoi le bailleur ne pourrait pas alors majorer le loyer afin d'en amortir le coût. À défaut, le parc de logements ne sera constitué que de biens dans un état normal de décence, et non avec un confort maximal en termes d'habitabilité.

Puisqu'il s'agit d'un des derniers amendements relatifs à l'augmentation des loyers, je voudrais vous livrer mon impression générale sur la discussion que nous avons eue.

Dans l'ensemble, l'augmentation des loyers sera limitée par la valeur du loyer médian de référence majoré de 20 %, en dehors des cas où des travaux auraient été effectués. Elle sera donc liée à la variation de l'IRL ou à la valeur du loyer médian de référence fixé par décret par le préfet. Dans ces conditions, la valeur médiane de référence majorée ne changera pas au cours du temps; nous avons d'ailleurs déjà eu cette discussion. En d'autres termes, les loyers vont progressivement augmenter avec la variation de l'IRL, mais la valeur médiane de référence que l'on ne peut pas dépasser de plus de 20 % restera bloquée pendant des années avec ce mécanisme de calcul. Cela reviendra non pas à encadrer mais à bloquer les loyers à une valeur donnée par le loyer médian de référence le jour de la photo.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je voudrais répondre à M. Tetart sur le fond. La valeur de la médiane varie quand des loyers dépassent celle-ci. Puisque la variation de l'IRL entraîne une augmentation des loyers, un loyer équivalent à 49,5 % de la médiane et qui passe à 50,5 % fera légèrement augmenter la valeur de la médiane. De ce fait, si je puis m'exprimer trivialement, votre argument ne tient pas.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart.

M. Jean-Marie Tetart. J'invite M. le rapporteur à venir partager un café avec moi afin que nous fassions des petits nuages de points pour éclaircir le sujet! Il me semble qu'un jour la ministre nous avait montré une photo sur un iPad pour que nous comprenions mieux. Peut-être pourrions-nous, à la faveur d'une pause, présenter une photo de ce type.

(L'amendement n° 812 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir l'amendement n° 436.

Mme Véronique Louwagie. Je reviens sur les risques d'insécurité juridique, sur lesquels je me suis exprimée voilà quelques instants avec les amendements précédents. La situation est ici différente: lors du renouvellement du bail, le locataire peut engager dans les zones couvertes par l'observation une action en diminution du loyer.

Cette possibilité introduit une vraie incertitude juridique inacceptable pour le bailleur car elle peut donner lieu à des contentieux relativement importants. C'est pourquoi nous demandons la suppression de l'alinéa 29 de l'article 3.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. L'avis de la commission est défavorable, car la mesure proposée est contraire à la logique du dispositif. Nous en avons déjà largement débattu.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement?

Mme Cécile Duflot, ministre. Également défavorable.

(L'amendement n° 436 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 622.

M. Lionel Tardy. Avec cet amendement, j'aimerais soulever une contradiction patente entre les intentions et les conséquences probables de l'encadrement des loyers. Si l'on fixe un loyer médian, l'ajustement sera bien sûr synonyme de baisse de certains loyers, mais aussi de hausse pour d'autres. Or le

but affiché du dispositif est une baisse des loyers, comme l'opération de communication sur ce projet ne se prive pas de l'annoncer.

En réalité, lorsque les locataires verront leur loyer augmenter, ils comprendront l'effet pervers de ce texte, et je ne suis pas sûr que cela les réjouisse. J'espère qu'on ne me répondra pas qu'il s'agit de cas isolés !

Beaucoup de propriétaires, justement grâce à la liberté contractuelle, fixent des loyers inférieurs à la moyenne, et c'est leur droit le plus entier. Ces loyers prennent en compte la situation du locataire, ou simplement le fait que c'est un bon locataire. Ce sont les avantages de la liberté contractuelle qui sortent grands perdants de ce projet de loi.

Je crois savoir que cette partie du texte fait grincer des dents dans la majorité, à juste titre, car l'encadrement des loyers pose plus de problèmes qu'il n'en résout.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable. Je ferai remarquer la légère contradiction entre l'amendement précédent de Mme Louwagie et celui que vient de défendre M. Tardy, puisque ces deux visions sont complètement opposées.

M. Michel Piron. Ils sont complémentaires, pas contradictoires !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Pour les mêmes raisons tenant à l'équilibre du texte, l'avis est donc défavorable.

(L'amendement n° 622, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir l'amendement n° 437.

Mme Véronique Louwagie. Cet amendement vise à supprimer les alinéas 42 à 47 de l'article 3.

La possibilité pour le Gouvernement d'intervenir par décret pour fixer le montant maximum d'évolution des loyers doit être supprimée, puisqu'une nouvelle réglementation, dont nous débattons depuis ce matin, est mise en place dans les zones tendues, avec la fixation de loyers médians de référence par le préfet du département.

Alors que, dans un cas, ce sera le préfet qui fixera les loyers de référence, il serait curieux et paradoxal que le Gouvernement puisse intervenir à un autre titre sur le même sujet par un décret en Conseil d'État.

Il est en effet probable que ces deux dispositifs créeront une véritable confusion, et il ne nous paraît pas du tout cohérent de créer par ce texte deux procédures avec deux acteurs différents – le préfet dans un cas et le Gouvernement dans l'autre – qui auront chacun pour objectif de fixer un niveau de loyer ; d'où la demande de suppression de ce dispositif.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Madame Louwagie, nous avons déjà largement discuté en commission de cet aspect de la situation ; un amendement a d'ailleurs été voté à mon initiative, obligeant à reconduire ce décret chaque année tant que l'on serait en situation de tension, ainsi que je l'ai rappelé tout à l'heure.

Ayant déjà eu ce débat, notamment à la suite de la parution cet été de l'article de M. Michel Mouillart, spécialiste du logement, j'insisterai sur le fait qu'en l'absence d'un tel décret, il existe un risque inflationniste du dispositif. C'est donc bien parce qu'il faut combiner les deux éléments – l'encadrement des loyers proposé par le Gouvernement et l'encadrement des loyers à la relocation permis par ce décret – que nous stabilisons l'ensemble du dispositif. L'avis est donc défavorable.

(L'amendement n° 437, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Guy Teissier, pour soutenir l'amendement n° 726.

M. Guy Teissier. Je souhaite une nouvelle rédaction de la fin de l'alinéa 47, dans un souci d'équité et même d'équilibre entre le propriétaire et le locataire.

En effet, en l'état actuel de la loi, le locataire dispose d'un délai de deux mois pour saisir la commission de conciliation en cas de violation par le bailleur de la réglementation encadrant l'évolution des loyers. Or aucun délai de saisine n'apparaît dans le projet de loi.

Si l'on veut assurer une certaine sécurité juridique pour le locataire, il me semble indispensable de fixer un délai pour contester le montant du loyer qui aurait été fixé au mépris de cette réglementation, le délai de trois mois proposé par cet amendement pour saisir la commission départementale de conciliation étant identique à celui prévu par l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 en cas de contestation du complément de loyer par le locataire.

Enfin, la compétence de la commission de conciliation pour les litiges résultant de l'application de l'article 18 est déjà prévue à l'article 20 nouveau de la loi, dans sa rédaction proposée par les alinéas 48 à 56 de l'article 3 du présent projet de loi. La suppression dans l'alinéa 47 des dispositions portant sur cette compétence est donc sans incidence.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. L'avis de la commission est défavorable : en instaurant un délai pour saisir la commission de conciliation, et non le juge, nous ne donnerions au locataire qui verserait un loyer ne respectant pas le décret d'encadrement qu'une chance très faible de faire valoir ses droits. C'est donc au propriétaire de faire attention et au locataire de pouvoir contester la non-application d'un décret pris par le Gouvernement. Avis défavorable.

(L'amendement n° 726, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 347.

M. Sylvain Berrios. Il est défendu.

(L'amendement n° 347, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 741.

M. Jacques Krabal. Cet amendement est important pour le groupe RRD. Il propose de consigner les dépôts de garantie auprès de la Caisse des dépôts et consignations, pour les flux comme pour les stocks de logements.

Nous ne comprenons pas pourquoi ces fonds sont perçus par les bailleurs puisqu'ils n'en sont pas propriétaires. Il nous semble que, d'un point de vue éthique, la gestion de l'ensemble de ces fonds par la Caisse des dépôts et consignations serait tout à fait conforme à votre projet de loi. Elle générerait en outre des recettes supplémentaires grâce au produit des intérêts, avec des taux de 2 % à 4 % sur des sommes qui ne sont pas négligeables, recettes qui pourraient ensuite être dédiées à la problématique du logement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement parce que le mécanisme semble assez complexe à mettre en place s'agissant de la restitution des garanties. Des initiatives similaires existent à l'étranger, notamment par un dépôt à la banque, mais cela nécessiterait *a minima* une expertise plus aboutie. Je vous propose donc, monsieur Krabal, de retirer votre amendement afin que nous puissions le retravailler – d'autres collègues vont en effet sans doute revenir sur ce sujet.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le député, cette question se pose en effet : nous avons ainsi évoqué la future pénalité concernant la non-restitution dans les délais du dépôt de garantie. Pour certains propriétaires, le décaissement et la remise du dépôt de garantie ne sont pas forcément un moment facile. Par ailleurs, il est également évident que ce dépôt de garantie a, comme son nom l'indique, vocation à remplir une fonction de garantie et non de placement pour le propriétaire.

Je m'engage au nom du Gouvernement à poursuivre le travail que nous avons commencé sur cette question, faute d'avoir trouvé pour l'instant de solution évidente : en l'occurrence, les frais de gestion d'un tel dispositif seraient très élevés.

Je vous propose donc de retirer cet amendement, et je vous ferai part en d'autres occasions de l'avancement de nos travaux sur ce sujet.

Mme la présidente. Maintenez-vous votre amendement, monsieur Krabal ?

M. Jacques Krabal. Je le retire, madame la présidente.

(L'amendement n° 741 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Chantal Guittet, pour soutenir l'amendement n° 156 rectifié.

Mme Chantal Guittet. Cet amendement est à peu près similaire, bien que plus simple dans sa mise en œuvre. Le présent projet de loi vise à rétablir l'équilibre entre les locataires et les bailleurs ; or concernant la caution, la situation est très inégalitaire puisque c'est le propriétaire qui encaisse la garantie et peut éventuellement la placer.

Je propose donc, à l'instar de ce que j'ai pratiqué en Belgique et qui marche de façon très simple, qu'un compte soit ouvert au nom du locataire, compte dont les intérêts profitent au locataire, et par conséquent au logement social, puisque les intérêts sont versés sur un Livret A. À la fin du bail, un accord écrit entre les deux parties conditionne le déblocage de ce compte. C'est d'une simplicité enfantine et n'engendre aucun frais.

Ce dispositif fonctionne très bien en Belgique, notamment auprès des étudiants qui, jusque-là, ne récupéraient jamais leur caution lorsqu'ils partaient parce qu'ils en avaient assez de se battre auprès du propriétaire ; désormais, ils la retrouvent très facilement.

Cela n'engendre pas de frais tout en étant simple : il suffit d'ouvrir un compte bloqué au nom du locataire, géré par la banque et dont les intérêts profitent au locataire. À la fin du bail, il faut un accord écrit ; en l'absence d'accord, comme en France, le litige est porté devant un tribunal.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Madame Guittet, j'entends vos préoccupations, mais je vous ferai la même réponse qu'à M. Krabal : l'avis est défavorable, sauf si vous acceptez de retirer votre amendement, car cela nécessite une expertise plus approfondie de ce dispositif. La ministre vient de s'engager à y réfléchir au nom du Gouvernement, et je vous incite fortement à entendre ses arguments.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Ma réponse sera du même ordre que celle que j'ai faite à M. Krabal : la question qui se pose est de trouver un dispositif qui fonctionne bien, qui n'engendre pas de frais ni de problèmes de gestion trop compliqués.

J'ai bien entendu votre proposition, et je réitère mon engagement à poursuivre le travail sur cette question. Comme d'aucuns l'ont remarqué, ce projet de loi aborde déjà beaucoup de sujets et en l'occurrence celui-ci n'est pas épuisé. Nous allons donc continuer d'y travailler et je vous propose, dans cette attente, de retirer votre amendement.

Mme la présidente. La parole est à Mme Chantal Guittet.

Mme Chantal Guittet. J'entends votre souci de vouloir approfondir ce sujet, et je retire donc mon amendement. Je le représenterai en deuxième lecture si cela n'a pas avancé.

(L'amendement n° 156 rectifié est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 757 rectifié.

M. Jacques Krabal. Concernant toujours la restitution du dépôt de garantie, nous souhaiterions que le délai soit ramené de deux mois à un mois.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. En réalité, votre amendement va un peu plus loin que ce que vous venez d'indiquer, car il aura également pour conséquence de contraindre le bailleur à présenter trois devis émanant de trois entreprises différentes dans un délai d'un mois, dès lors que le coût des travaux serait supérieur à 150 euros. Cette idée pourrait être séduisante, mais ce dispositif est beaucoup trop lourd.

Par ailleurs, je présenterai un peu plus tard l'amendement n° 1188 qui devrait vous satisfaire en partie. Je vous invite donc à retirer votre amendement ; à défaut, la commission y sera défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis que le rapporteur : je souhaite le retrait de cet amendement, sinon l'avis sera défavorable.

(L'amendement n° 757 rectifié est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Guy Teissier, pour soutenir l'amendement n° 917.

M. Guy Teissier. Défendu.

(L'amendement n° 917, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Chantal Guittet, pour soutenir l'amendement n° 161.

Mme Chantal Guittet. Cet amendement vise à garantir que les propriétaires, lorsqu'ils retiennent une partie de la caution en raison de détériorations de l'appartement ou de la maison, réalisent effectivement les travaux qu'ils déduisent au locataire. Plutôt que la présentation d'un devis, je demande donc que soient présentées les factures des réparations.

M. Marcel Rogemont. Très bien !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Madame Guittet, pour ne rien vous cacher, j'avais eu la même idée en examinant ce dispositif. Néanmoins, j'é mets aujourd'hui au nom de la commission un avis défavorable, parce que présenter des factures peut présenter plus de difficultés que de présenter des devis.

Il faudrait en effet que les factures correspondent exactement aux réparations des détériorations intervenues dans un bien. Ainsi, s'il s'agit de rénover une partie de la moquette trouée par des cigarettes, il serait nécessaire de produire une facture correspondant exactement à cette rénovation ; or cela est compliqué dans les délais qui sont impartis. Je vous invite donc à retirer votre amendement ; à défaut, j'y serai défavorable.

M. Marcel Rogemont. Cela vaut aussi pour les devis !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Nous avons fait le choix de raccourcir le délai de restitution et de pénaliser la rétention du dépôt de garantie. C'est évidemment un peu contradictoire avec le fait de pouvoir déduire les factures des travaux effectivement réalisés. Le choix a donc été fait de favoriser l'immense majorité des locataires qui ont besoin d'une restitution rapide.

Par ailleurs, si nous suivions votre idée, nous risquerions une forme de déséquilibre en obligeant à attendre la fin des travaux, empêchant ainsi une restitution rapide du dépôt de garantie. Le Gouvernement demande donc le retrait de cet amendement ; sinon, il y sera défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme Chantal Guittet.

Mme Chantal Guittet. Si l'on est capable de produire un devis, l'on est capable de produire une facture.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Non !

Mme Chantal Guittet. Si. Lorsque l'on demande un devis, c'est pour une réparation bien précise. On peut restituer la caution, mais si la facture n'arrive pas dans les délais, il faut prévoir un moyen de recours pour le locataire. Nombre de syndicats de locataires ont constaté que les réparations n'étaient pas effectuées alors que les propriétaires avaient encaissé une partie de la caution.

J'estime que la mesure que je propose va dans le sens de l'amélioration de l'habitat. Il est normal que lorsque l'on prélève des frais, ils soient justifiés par une facture.

Je maintiens donc mon amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. Christophe Borgel.

M. Christophe Borgel. J'ai bien entendu les arguments avancés par Mme Guittet. Toutefois, l'avis défavorable du rapporteur me paraît plein de bon sens. Je suis donc opposé à cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je vous remercie, monsieur Borgel, de ce soutien.

Madame Guittet, le fait de produire une facture signifie que les travaux ont été réalisés. Si le propriétaire n'a pas la possibilité d'effectuer les travaux dans un délai de deux mois et n'a pas la facture dans ce délai, nous prévoyons le paiement de pénalités pour non-restitution du dépôt de garantie. Le fait de prévoir uniquement la production d'un devis, avec le défaut que vous pointez et auquel, je vous le répète, j'ai été sensible, ne nous met pas du tout dans la même situation.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 161...

Mes chers collègues, je vous demande de bien vouloir lever la main clairement. Vous m'obligez en effet à vous demander de recommencer le vote.

(L'amendement n° 161 n'est pas adopté.)

M. Christophe Borgel. Le résultat paraissait visible dès le premier vote, madame la présidente !

Mme la présidente. Il faut toujours mieux vérifier, monsieur Borgel !

M. Marcel Rogemont. Absolument !

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements, n° 1005 rectifié et 1188 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à Mme Laurence Abeille, pour soutenir l'amendement n° 1005 rectifié.

Mme Laurence Abeille. Cet amendement concerne également la caution payée par le locataire. En la matière, nos discussions sont assez techniques, mais elles sont intéressantes et concernent le quotidien de nombreux locataires.

La disposition que je propose vise à ce que la caution payée par le locataire au bailleur lors de la signature d'un bail lui soit rendue immédiatement au moment où il est mis fin au bail dès lors que l'état des lieux de sortie ne fait pas état de la nécessité de procéder à des travaux de rénovation.

Dans la majeure partie des cas, lorsqu'un locataire met fin à un bail, il en signe un nouveau, avec tout ce que cela implique financièrement : frais d'agence, caution, déménagement, achat de nouveaux équipements, voire parfois paiement de deux loyers simultanément. Surtout, dès lors que l'état des lieux de sortie a été signalé, rien ne peut justifier que le bailleur conserve durant deux mois la caution, sauf à considérer que les problèmes de trésorerie du bailleur sont plus importants que ceux du locataire.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je ferai, madame Abeille, la même réponse que j'ai faite précédemment sur un autre amendement. Je vous propose en effet de retirer votre amendement au profit de l'amendement n° 1188 rectifié que je présenterai sous peu.

Votre idée est séduisante, mais la rédaction me paraît inaboutie. En effet, même si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, d'autres frais peuvent être payés par le bailleur mais à la charge du locataire, notamment les charges en cours dans un immeuble collectif.

La commission a donc émis un avis défavorable à votre amendement.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Lou Marcel, pour soutenir l'amendement n° 1188 rectifié.

Mme Marie-Lou Marcel. Cet amendement vise à réduire le délai de restitution du dépôt de garantie à un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Si un délai de deux mois semble plus raisonnable pour restituer le dépôt de garantie dans le cas où des travaux de remise en état du logement devraient être engagés, il semble qu'un délai d'un mois soit suffisant, dans le cas où de tels travaux ne sont pas mis en œuvre.

En effet, un délai de restitution de deux mois peut porter préjudice à de nombreux Français, qui se voient privés de l'opportunité de changer de logement en raison du coût représenté par un déménagement.

Il paraîtrait donc plus juste de définir deux traitements, en fonction de la conformité ou non de l'état des lieux de sortie à l'état des lieux d'entrée dans le logement. Dans le cas où l'état des lieux de sortie comporte des réserves qui justifient la réalisation de travaux de remise en état du logement, ce délai est maintenu à deux mois. Dans le cas où l'état des lieux de sortie ne comporte aucune réserve et est conforme à l'état des lieux d'entrée, ce délai est ramené à un mois.

C'est pourquoi il est proposé, après l'alinéa 80, d'insérer l'alinéa suivant : « Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire, lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. »

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 1188 rectifié ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Madame la présidente, je demande à Mme Marcel et aux membres du groupe SRC de bien vouloir m'excuser puisque j'ai dit que je présenterais cet

amendement tout à l'heure alors qu'il s'agit d'un amendement porté par le groupe SRC dont Mme Lousteau m'avait prévenu de son dépôt.

Pour toutes les raisons dont nous avons déjà débattu, j'émetts un avis favorable au nom de la commission.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 1005 rectifiée et 1188 rectifié ?

Mme Cécile Duflot, ministre. L'amendement n° 1188 rectifié est plus précis et plus opérationnel que l'amendement n° 1005 rectifié. Aussi, je demande à Mme Abeille de retirer l'amendement n° 1005 rectifié au profit de l'amendement n° 1188 rectifié pour lequel j'émetts un avis favorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme Laurence Abeille.

Mme Laurence Abeille. Effectivement, mon amendement était plus radical. Je me range derrière la sagesse du rapporteur et de la ministre.

(L'amendement n° 1005 rectifié est retiré.)

(L'amendement n° 1188 rectifié est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 1321 rectifié.

M. Jacques Krabal. Je le retire, madame la présidente.

(L'amendement n° 1321 rectifié est retiré.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 51 et 661.

La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 51.

M. Jean-Marie Tetart. Je propose que, lorsque les parties sont d'accord, elles puissent solder l'ensemble de leurs comptes en s'engageant à ce qu'en cas de moins-values ou de plus-values dans les décomptes, il n'en soit pas tenu compte.

J'ai cru comprendre que pour avoir les décomptes de copropriété, on a autorisé, hier soir, à laisser un délai de quatre ans au lieu de trois ans. On peut donc donner la possibilité à deux parties de signer un « solde de tout compte » le plus rapidement possible.

Mme la présidente. La parole est à M. Marcel Rogemont, pour soutenir l'amendement n° 661.

M. Marcel Rogemont. L'amendement que je défends est profondément différent de l'amendement n° 51 puisqu'il est identique ! *(Sourires.)*

La possibilité d'accord conventionnel ne sera plus possible puisque la disposition envisagée dans le projet de loi introduit dans la loi de 1989, texte d'ordre public, une obligation de procéder à un arrêté des comptes provisoire et qu'on ne peut déroger conventionnellement à une disposition d'ordre public.

Si les parties sont d'accord pour solder immédiatement l'ensemble des comptes, pourquoi attendre ? Je propose donc qu'elles signent un « solde de tout compte ».

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable sur ces deux amendements car nous considérons que la possibilité existe dans le texte. J'attends d'entendre les arguments de Mme la ministre avant de donner un avis peut-être plus personnel.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Effectivement, on pourrait considérer que ce n'est pas possible sur le principe. Mais je suis favorable au principe.

Monsieur Tetart, je vous propose de retirer votre amendement au profit de celui de M. Rogemont. Vous prévoyez en effet que les parties peuvent « aimablement » convenir de solder l'ensemble des comptes. Je pense qu'il s'agit d'une faute de frappe. Certaines sont plus charmantes que d'autres, mais je ne suis pas sûre que le législateur doive se mêler de la tonalité de la relation entre les parties.

M. Benoist Apparu. Un peu de douceur dans un monde de brutes ne ferait pas de mal !

Mme la présidente. Madame la ministre, sur ces deux amendements figure le mot « aimablement » et non « aimablement ».

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame la présidente, pas sur l'amendement n° 51 que j'ai entre les mains. Je propose donc à M. Tetart de retirer son amendement au profit de celui de M. Rogemont.

Mme la présidente. Je suis navrée d'insister : comme il s'agit de deux amendements identiques, on ne peut pas en retirer un au profit de l'autre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Si les deux amendements comportent exactement la même rédaction, alors j'émets un avis favorable sur ces deux amendements.

Puisque le projet de loi a vocation, et je le dis à M. le rapporteur, à rendre très claires les modalités entre propriétaires et locataires, la précision qui figure dans cet amendement permet de ne pas laisser penser que les parties ne pourraient pas convenir à l'amiable de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a donné un avis défavorable sur cet amendement, mais au vu des arguments très « aimablement » donnés par Mme la ministre, M. Tetart et M. Rogemont (*Sourires*), l'avis personnel du rapporteur sera favorable

(Les amendements identiques n° 51 et 661 sont adoptés.)

Mme la présidente. Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

M. Christian Assaf. A l'amabilité ! (*Sourires.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Julie Sommaruga, pour soutenir l'amendement n° 1173.

Mme Julie Sommaruga. Cet amendement vise à maintenir la valeur du dépôt de garantie au profit du locataire dès lors que la somme est utilisée par le bailleur ou le propriétaire. Il est donc proposé de l'indexer sur le taux d'intérêt du livret A des caisses d'épargne dans le but de maintenir le pouvoir d'achat du locataire qui est contraint d'immobiliser cette somme.

Sans cette disposition, le dépôt de garantie s'érode, bien évidemment, au fil du temps en fonction de l'inflation, tandis que le bailleur ou le propriétaire peut l'utiliser et le placer pour le faire fructifier.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Madame la députée, je partage pleinement vos intentions. La question a déjà été débattue concernant les dépôts en banque. Il s'agirait ici de déposer l'argent sur un livret A des caisses d'épargne. Le Gouvernement s'est engagé, par la voix de la ministre, à examiner la situation en vue d'un dépôt séparé du compte en banque du bailleur qui pourrait potentiellement produire des intérêts.

Je vous propose de retirer votre amendement au profit du travail qui a été engagé. À défaut, la commission y est défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme Julie Sommaruga.

Mme Julie Sommaruga. Bien évidemment, je retire cet amendement mais j'insiste sur la réflexion qui doit être engagée en la matière car il s'agit vraiment d'une question de pouvoir d'achat du locataire.

(L'amendement n° 1173 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 35.

M. Jean-Marie Tetart. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

(L'amendement n° 35 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Chantal Guittet, pour soutenir l'amendement n° 157.

Mme Chantal Guittet. Cet amendement vise à s'assurer qu'aucune garantie autre que celle prévue par la loi ne sera demandée au locataire.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Un débat assez large a déjà eu lieu en commission. Tel qu'il est rédigé, votre amendement interdirait le cumul avec une assurance vie ou une caution bancaire. Nous avons conclu nos débats en commission sur le fait qu'en l'état la rédaction proposée n'était pas satisfaisante car elle interdirait de recourir à la caution bancaire ce qui handicaperait de nombreux locataires au vu de la situation actuelle.

La commission est donc défavorable à cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Je me permets de renvoyer cette question au débat que nous aurons sur la garantie universelle en examinant l'article 8 et je demande à Mme Guittet de bien vouloir retirer cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à Mme Chantal Guittet.

Mme Chantal Guittet. Il est retiré.

(L'amendement n° 157 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Daniel Goldberg, rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1138.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Cet amendement vise à encadrer la liste des pièces pouvant être demandées par le bailleur à la personne se portant caution pour un candidat à la location.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Benoist Apparu.

M. Benoist Apparu. Je suis un peu surpris par l'avis de Mme la ministre : j'imaginai qu'elle aurait le même que précédemment, à savoir de repousser la question à l'examen de l'article 8 traitant de la GUL. L'amendement sous-entend en effet, à moins que tous les arbitrages aient été rendus, que la caution continuera à exister une fois que la GUL aura été inventée. Or, j'avais cru comprendre que cette dernière allait se substituer à la caution, sauf en cas de changement de périmètre. Si la caution perdure, l'amendement est dans ce cas valable. Si elle doit disparaître au profit de la GUL, j'avoue ne pas voir l'intérêt de l'amendement et ne pas comprendre l'avis de la ministre.

M. Michel Piron. Belle vigilance !

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le député, nous aurons cette discussion en examinant la GUL, mais dois-je rappeler que le projet de loi a vocation à être applicable dans l'attente de la mise en œuvre de la garantie universelle, prévue au plus tard le 1^{er} janvier 2016 ? *(Sourires sur les bancs du groupe UMP.)*

(L'amendement n° 1138 est adopté.)

Mme la présidente. Monsieur Pancher, peut-être pourriez-vous présenter en même temps les deux amendements suivants, n° 408 et 409 ?

M. Bertrand Pancher. Tout à fait, madame la présidente.

Ces deux amendements sont inspirés par Amorce, la grande organisation soutenue par l'ensemble des associations d'élus locaux. Ils visent à donner aux locataires des explications sur le décompte des charges, de sorte que, de plus en plus éclairés, ceux-ci prennent des mesures pour réduire leur consommation. Les relevés reçus par les locataires d'organismes sociaux notamment sont en effet incompréhensibles, ce qui suscite des oppositions et ne va pas dans le sens de la mobilisation que nous souhaitons.

L'amendement n° 408 est clair : il vise à insérer des données de consommation dans le décompte des charges destiné aux locataires de logements bénéficiant d'un chauffage collectif, afin qu'étant informés sur ce coût, ils puissent ainsi mieux maîtriser leurs dépenses d'énergie. Le préalable à toute action efficace, en effet, est de bien connaître sa consommation. Plus de cinq millions de logements en France sont chauffés par un système de chauffage collectif, dont le coût augmente fortement – mais heureusement moins que celui du chauf-

fage individuel – compte tenu du prix de l'énergie. Et lors de la perception de leur décompte de charges, de très nombreux locataires se plaignent de cette insuffisance d'information.

C'est un amendement qui avait semblé susciter l'intérêt de la commission du développement durable, saisie pour avis, et je souhaiterais donc avoir une discussion sur cette proposition qui semble de bon sens.

L'amendement n° 409 de repli – que je soutiendrai si, ce que je n'espère pas, cet amendement n° 408 ne suscitait pas l'adhésion d'une majorité de collègues – tend simplement à faire en sorte qu'on puisse au moins transmettre aux locataires un dossier explicatif sur le mode de calcul des charges de chauffage.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable sur ces deux amendements, en raison du fort alourdissement de la procédure qu'ils impliqueraient, même s'ils participent d'une meilleure information du locataire. Je vous inviterai, monsieur Pancher, à examiner avec attention l'amendement n° 1075 que défendra M. Borgel et qui devrait vous satisfaire.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

(Les amendements n° 408 et 409, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Lou Marcel, pour soutenir l'amendement n° 1189.

Mme Marie-Lou Marcel. Cet amendement vise à permettre au locataire de consulter à tout moment les justificatifs, dès lors que la régularisation a précédé l'envoi du décompte, comme c'est déjà le cas pour les associations de locataires, pendant une durée maximale de trois mois.

En effet, la loi fixe au locataire un délai d'un mois, à compter de l'envoi du décompte de charges, pour consulter les justificatifs avant la régularisation. En pratique, des bailleurs n'envoient le décompte qu'après régularisation tout en continuant d'opposer le délai d'un mois aux locataires.

C'est pourquoi il est proposé de compléter, après l'alinéa 93, le septième alinéa par la phrase suivante : « Lorsque ces pièces justificatives n'ont pas été communiquées préalablement à la régularisation, elles doivent être mises à la disposition du locataire, à tout moment, pendant une durée maximale de trois mois. »

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je vous ferai, ma chère collègue, la même réponse que précédemment : je vous propose le retrait de votre amendement au profit de l'amendement n° 1075 qui, de mon point de vue, vous donnera satisfaction.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Lou Marcel.

Mme Marie-Lou Marcel. L'amendement est retiré.

(L'amendement n° 1189 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Christophe Borgel, pour soutenir l'amendement n° 1075.

M. Christophe Borgel. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je suis heureux de voir que M. Borgel et l'ensemble des députés du groupe SRC proposent une solution qui, suite au débat que nous avons eu en commission, est tout à fait raisonnable et améliore l'information du locataire. Avis favorable.

M. Marcel Rogemont. Merci de dire que les socialistes sont raisonnables !

(L'amendement n° 1075, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1230.

M. Michel Piron. Il est défendu.

(L'amendement n° 1230, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Chantal Guittet, pour soutenir l'amendement n° 155.

Mme Chantal Guittet. Cet amendement vise à annuler une mesure introduite par la loi en 2009 qui fait porter sur le locataire une partie des coûts des travaux d'amélioration en matière énergétique. Or l'impact de cette mesure sur les économies d'énergie réalisées par le locataire est très flou. Il n'est pas mesurable et les travaux d'amélioration de l'habitat profitent toujours au propriétaire : ils améliorent son bien, qu'il pourra revendre plus cher, sachant par ailleurs que le propriétaire profite d'avantages fiscaux dont ne bénéficie pas le locataire. Je trouve donc cette mesure complètement injuste et injustifiée.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Nous avons déjà eu cet échange avec Mme Guittet : aujourd'hui, elle maintient sa position et le rapporteur maintiendra, au nom de la commission, la sienne. L'avis est donc défavorable : il paraît envisageable que le locataire participe financièrement aux travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement. Il s'agit de travaux qui peuvent lui bénéficier, tant du point de vue du confort que financièrement – je pense à la réduction de la facture d'électricité.

(L'amendement n° 155, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Benoist Apparu.

M. Benoist Apparu. Je souhaite présenter en quelques mots une explication de vote sur l'article 3, pour essayer avec le groupe UMP de vous convaincre une nouvelle fois, madame la ministre, de ne pas le faire adopter. J'avoue, que j'ai quelque doute sur mes capacités à vous convaincre, mais essayons quand même.

Permettez-moi avant tout, madame la présidente, de regretter que nous n'ayons pas la capacité dans cet hémicycle de projeter de temps en temps des courbes ou des tableaux.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Vous l'avez déjà dit !

M. Benoist Apparu. J'aurais, sinon, projeté les courbes de l'augmentation des loyers et de l'augmentation des prix immobiliers depuis 1950. Nous aurions pu noter que les deux courbes sont strictement parallèles jusqu'en 1999-2000, période à partir de laquelle on observe un phénomène très particulier, à savoir une explosion des prix de l'immobilier beaucoup plus rapide que la croissance des prix des loyers. La conséquence de cette nouvelle donnée économique est qu'il devient de moins en moins rentable de louer un logement et de plus en plus rentable de le vendre. C'est la raison pour laquelle nombre d'investisseurs institutionnels ont quitté le marché du logement, réalisant un bénéfice beaucoup plus important en vendant qu'en louant.

Malheureusement, madame la ministre, avec un dispositif d'encadrement des loyers qui ne s'accompagne pas d'un dispositif d'encadrement des prix – nous y serions évidemment défavorables – vous allez accroître cette différence entre les loyers et les prix de vente, encourageant plus encore l'ensemble des investisseurs à arbitrer en faveur de la vente de leur patrimoine.

C'est la raison économique pour laquelle nous sommes fondamentalement opposés à votre dispositif : il va générer des ventes immobilières plutôt que du locatif et réduire l'incitation des investisseurs à produire des logements. Dès lors que nous avons des durées toujours plus longues d'amortissement de l'investissement immobilier, nous avons une pénurie d'investisseurs immobiliers : c'est là le problème majeur de la production de logements en France depuis dix ans. Avec votre dispositif, vous allez malheureusement aggraver cette pénurie.

M. Pascal Popelin. Proposez-vous d'augmenter les loyers ?

Mme la présidente. Monsieur Apparu, vous l'avez dit vous-même, depuis plus de deux siècles dans cette maison, c'est l'expression orale qui est retenue dans l'hémicycle, en application de l'article 9 de l'Instruction générale du Bureau.

M. Benoist Apparu. Je le regrette.

Mme la présidente. Peut-être les choses évolueront-elles un jour.

La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. En accord avec Benoist Apparu, j'ajouterai simplement que l'augmentation des loyers depuis 2006 a été plutôt inférieure à l'inflation : je tiens quand même à le souligner.

Il est paru un certain nombre d'articles montrant qu'à l'échelle de l'Hexagone, on observe des évolutions extrêmement disparates et mêmes contradictoires. Il y a des baisses de loyer très significatives dans un certain nombre de régions, mais je l'admets, ce sont les zones tendues et les villes de plus de cinquante mille habitants qui sont visées – je ne l'ai pas oublié.

Pour autant, je le redis, c'est un très mauvais remède à un vrai problème : comme cela vient d'être dit, on adresse un signe négatif aux investisseurs. Je rappelle en outre qu'on ne fait pas des investissements immobiliers pour un ou deux ans. Ce sont des placements de long terme, et le désengagement des investisseurs a d'abord pour cause une rentabilité insuffisante. On le sait, et je me suis permis de le souligner dans la discussion générale, les coûts de la construction ont explosé, notamment à cause de l'accumulation des normes. On attribue en gros les deux tiers de la hausse des coûts de construction aux normes. Je n'oublie pas, surtout, la

question foncière : je serais même très intéressé par un véritable bilan de l'augmentation de l'offre foncière, précisant à quels prix et à quelles conditions, notamment dans les zones tendues. Ce serait vraiment intéressant d'avoir un tel bilan.

En tout état de cause, dans une situation de grande tension comme celle que nous connaissons, on ne produit pas un seul logement supplémentaire avec cette réglementation. Pire : on risque de décourager ceux qui avaient envie d'en produire !

Je le répète, à vrai problème, mauvaise réponse. J'ai tout à l'heure entendu dire : « Vous êtes d'accord pour observer et pour ne rien faire. » Non : l'observation, je suis pour et quand on aura observé, on s'apercevra, j'en suis convaincu, que le remède n'est pas le bon.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Durant nos débats, j'ai eu l'occasion d'expliquer la raison pour laquelle nous défendons l'encadrement des loyers mais je souhaiterais – en de derniers et désespérés efforts –, convaincre nos camarades de l'opposition, notamment, de l'UMP,...

M. Benoist Apparu. Je préfère « compagnons » à « camarades » ! (*Sourires*)

Mme Cécile Duflot, ministre. ... de voter en faveur de cet article.

J'ai bien compris que les arguments du Gouvernement ou de la majorité ne vous convainquent pas, monsieur Apparu. Aussi me permettrai-je de mentionner des références qui vous parlent sans doute davantage.

À la question : « Que pensez-vous du fait qu'en Allemagne le locataire puisse attaquer le propriétaire en justice si son loyer se situe 20 % au-delà du loyer médian ? », une réponse fut apportée au mois d'avril 2012 : « C'est une bonne idée. Je la reprends. Il ne s'agit pas d'un blocage des loyers, mais bien d'un encadrement. C'est en cela que c'est une idée intéressante. Je l'appliquerai. » Elle était de Nicolas Sarkozy !

M. Benoist Apparu. Je sais, c'était dans *Femmes actuelles*, mais cela n'avait rien à voir avec le dispositif que vous défendez.

Mme Cécile Duflot, ministre. Son ministre du logement d'alors, à qui cette même question était posée,...

M. Benoist Apparu. J'ai même été en Allemagne à ce sujet !

Mme Cécile Duflot, ministre. ...répondait pour sa part : « Il ne s'agit pas d'encadrer les loyers de manière administrée *via* une fixation administrative des prix. Ce sont des loyers de marché avec un dispositif de lutte contre les abus. » Voilà ce que vous déclarez, monsieur Apparu, dans *Les Echos*.

M. Benoist Apparu. Mais ce n'est pas ce que vous faites !

M. Christophe Borgel. Mais si !

M. Benoist Apparu. Ce n'est pas le même dispositif !

Mme Cécile Duflot, ministre. Je suis attristée de constater que vous ayez abandonné une conviction que vous déployiez naguère énergiquement.

M. Sylvain Berrios. Vous n'avez pas fait le même voyage que M. Apparu !

Mme Cécile Duflot, ministre. Malgré cette référence aux propos que vous teniez voilà quelques mois, je regrette de ne pas parvenir à vous convaincre.

En ce qui nous concerne, nous restons fidèles aux engagements pris par le candidat Hollande à l'élection présidentielle ainsi que par son actuelle majorité : la mise en place d'un encadrement des loyers afin de redonner du pouvoir d'achat aux Français et de faire baisser la température immobilière.

C'est pourquoi je suis très attachée à ce que vous votiez en faveur de l'article 3. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

M. Benoist Apparu. L'engagement de François Hollande n'est pas le même que le vôtre. Pendant la campagne présidentielle, il s'était engagé très clairement à mettre en place un encadrement général des loyers afin de parvenir à les réduire de 20 %. Or, ce n'est pas ce que vous faites.

En outre, vous savez aussi bien que nous, madame la ministre, que ce que vous proposez aujourd'hui n'a rien à voir avec les dispositifs en vigueur en Allemagne.

(*L'article 3, amendé, est adopté.*)

M. André Chassaigne. Le groupe GDR s'abstient.

Après l'article 3

Mme la présidente. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 813.

M. André Chassaigne. Cet amendement concerne les immeubles dits « à loyers normaux », ILN. Créée par une loi-cadre de 1957, cette catégorie d'immeuble est destinée aux classes moyennes. Il s'agit de logements que le montant censément raisonnable des loyers devrait situer entre les HLM et le parc privé. Pourtant, c'est un paradoxe, ils présentent les inconvénients des uns et des autres.

En effet, à la différence des logements sociaux, les loyers des ILN ne sont pas plafonnés, sinon au moment de la signature du bail, et peuvent à ce titre s'apparenter aux logements du parc privé. Mais si l'augmentation du loyer, dans celui-ci, est encadré par l'indice de référence des loyers, celle des ILN est régie par l'article L.442-1 du code de la construction et de l'habitation qui dispose que les augmentations de loyers applicables aux logements sociaux ILN ne devront pas entraîner une hausse supérieure à 10 % d'un semestre l'autre.

Si une telle disposition a peu de conséquences sur les locataires du parc social, où les loyers sont plafonnés, des hausses de loyers conséquentes, sans commune mesure avec l'augmentation du coût de la vie, peuvent en revanche être appliquées aux locataires des ILN.

C'est pourquoi je propose de limiter les hausses de ces loyers-là à l'indice de référence des loyers.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. M. Chassaigne est animé de nobles intentions que je pourrais partager, mais son amendement tendant à rédiger différemment l'article L.442-1 du code de la construction et de l'habitation ne va pas entièrement dans le sens souhaité.

Cet article ne vise pas seulement les ILN, mais l'ensemble des organismes HLM. En outre, il concerne plus particulièrement les bailleurs sociaux qui connaissent des difficultés financières. Si l'autorité administrative craint que, compte tenu de ces dernières, les organismes HLM ne puissent plus faire face à leurs obligations, elle peut imposer – dans des cas si extrêmes qu'ils ne se présentent d'ailleurs pas – l'application d'un loyer susceptible de rétablir l'équilibre d'exploitation.

Néanmoins, afin de protéger les occupants de ces logements, l'augmentation ne pourrait entraîner une hausse supérieure à 10 % d'un semestre à l'autre. Certes, cela constituerait une augmentation importante pour les ménages les plus fragiles mais circonscrite à des cas très précis, strictement encadrés et exceptionnels.

Pour toutes ces raisons, l'avis de la commission est défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis pour les mêmes raisons.

(L'amendement n° 813 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 815.

M. André Chassaigne. Cet amendement tend à formuler une proposition concernant la rénovation thermique des logements.

Dans le cadre de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, les députés de gauche et votre serviteur soutiennent ce vaste chantier que nous cherchons à concrétiser tout en préservant le pouvoir d'achat populaire.

Nous proposons donc d'empêcher la mise sur le marché locatif des passoires énergétiques, c'est-à-dire des appartements et des maisons relevant de la classe G – la plus mauvaise – à l'issue du diagnostic de performance énergétique. Je rappelle que le DPE fait partie intégrante des outils législatifs puisque son utilisation a été introduite dans la loi de 1989.

Chacun s'accorde à constater que ce dernier est parfois réalisé dans des conditions techniques douteuses et qu'il est insuffisamment utilisé. Nous avons souvent discuté de ce point en commission des affaires économiques et nous savons combien notre président, François Brottes, y est très sensible.

Les familles les plus modestes, compte tenu des difficultés qu'elles éprouvent pour se loger, n'accordent pas d'attention à la consommation énergétique d'un logement. Ce sont donc elles, les plus pauvres, les plus défavorisées, qui se retrouvent dans les passoires énergétiques et qui y subissent une double peine puisqu'elles doivent aussi s'acquitter de factures considérables.

Pour empêcher cette logique, l'amendement interdit la mise sur le marché des logements les plus énergivores. Là encore, je me tourne vers l'ensemble de mes collègues : nous connaissons tous des appartements qui sont une véritable catastrophe pour les familles qui y vivent.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Comme je l'ai dit à d'autres intervenants sur d'autres sujets, le manque de fiabilité des DPE m'interdit de donner un avis favorable à cet amendement.

De plus, je gage que nous serions confrontés à un problème d'atteinte au droit de propriété.

Pour toutes ces raisons, l'avis de la commission est défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Les enjeux de la rénovation thermique et de la lutte contre la précarité énergétique sont absolument décisifs, mais je ne suis pas sûr que l'amendement proposé en soit le meilleur moyen.

En effet, dans l'état actuel des choses, il conduirait à exclure deux millions de logements du parc locatif. La question se pose, en revanche, du maintien de la possibilité d'avoir des logements de ce type. Les débats sur la transition énergétique ont montré que la question de l'obligation de rénovation – qui n'est pas sans soulever des difficultés –, se posera également à terme.

C'est dans ce cadre-là que nous pourrions réfléchir au problème posé par votre amendement, monsieur Chassaigne, dont l'adoption aurait en l'occurrence des effets négatifs.

Ce n'est pas le moment d'évoquer les projets du Gouvernement mais le grand plan de rénovation thermique que nous lancerons contribuera à la résorption la plus rapide possible de ces passoires énergétiques.

Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Éric Alauzet.

M. Éric Alauzet. Nous nous heurtons régulièrement à la question de la fiabilité du DPE.

Je suis intervenu hier en appui de notre collègue du groupe SRC sur un amendement que j'avais d'ailleurs déposé moi-même en commission mais que je n'avais pas souhaité présenter à nouveau en séance publique en raison des arguments avancés. Il était peut-être un peu moins brutal que celui-ci puisqu'il ne visait pas à interdire la location de ce type de logement, mais à proposer une décote du loyer.

Mon amendement portait sur les classes F et G. Il est vrai que si un doute peut exister concernant les classes E ou F, il est en l'occurrence question d'une consommation de 400 kwh par mètre carré. La déperdition d'énergie est donc incontestable, quel que soit le degré d'erreur possible – de 10 % à 20 % – du DPE. On ne se trompe donc pas en identifiant particulièrement ce type de logement.

Si nous voulons lancer la rénovation énergétique, il est indispensable de proposer une décote ou d'obliger le propriétaire à effectuer des travaux avant location.

En attendant un affinement du DPE, il est nécessaire que nous donnions dès maintenant un signal à la société et aux bailleurs. Oui, il faut s'attaquer aux logements vétustes et aux passoires thermiques !

Nous soutiendrons donc l'amendement de notre collègue Chassaigne.

Mme la présidente. La parole est à M. Bertrand Pancher.

M. Bertrand Pancher. À ce moment de notre débat, Mme la ministre pourrait peut-être nous éclairer sur les conditions de mobilisation des moyens de son ministère dédiés à la rénovation du logement ancien.

J'ai participé à la conférence environnementale de l'année dernière et j'assisterai avec plusieurs de nos collègues à la nouvelle qui se déroulera dans quelques semaines. Le Président de la République avait naguère annoncé la rénovation de 500 000 logements anciens. Pour une annonce, c'était une sacrée belle annonce ! Nous en sommes actuellement à 100 000 rénovations à peine, et encore n'en suis-je pas tout à fait certain. Un problème se pose donc.

M. Chassaigne présente un amendement de bon sens en s'interrogeant sur l'existence de ces passoires thermiques. Bon sang, les moyens existent pour faire en sorte que ce problème soit réglé !

Il est toujours question de l'Allemagne. Regardons donc ce qui s'y passe, comme en Autriche ou ailleurs, car si nous ne mettons pas quant à nous des moyens afin d'aider les propriétaires, nous ne nous en sortirons jamais. D'après la Fédération française du bâtiment, l'éco-prêt à taux zéro s'élève à 800 millions. Pourquoi de tels moyens ne sont-ils pas mobilisés ?

Lorsque nous étions au pouvoir, vous arguiez en permanence que nous n'agissions pas assez en faveur de la rénovation des logements anciens...

Mme Marie-Christine Dalloz. Ils ont oublié !

M. Bertrand Pancher. ...et vous pointiez l'éco-prêt à taux zéro. Nous avons mis une enveloppe de 800 millions et rien ne bouge !

Mme Marie-Christine Dalloz. C'est vrai !

M. Bertrand Pancher. Je souhaiterais donc, madame la ministre, que vous nous éclairiez sur la mobilisation des moyens financiers de l'État pour faire en sorte que l'on parvienne à mettre en place un plan de rénovation un peu décant.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Quelle caricature !

M. Bertrand Pancher. La conférence environnementale qui se déroulera dans quelques jours sera sanglante sur ce plan-là ! Les promesses qui ont été faites ne sont pas celles de l'ancienne majorité mais les vôtres. Elles n'ont pas été formulées avant que vous n'arriviez au pouvoir mais après – ainsi, vous ne pouvez pas prétendre que vous ne saviez pas. Or, rien ne se passe.

Mme Marie-Christine Dalloz. Exactement ! Bravo, Bertrand !

M. Bertrand Pancher. Je ne suis donc pas étonné qu'arrive un moment où tout le monde s'énerve sur cette question !

(L'amendement n° 815 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Sandrine Mazetier, pour soutenir l'amendement n° 1187.

Mme Sandrine Mazetier. Cet amendement porte sur le dispositif d'encadrement des loyers, lequel me paraît extrêmement efficace contrairement à ce que prétendent nos collègues de l'opposition.

Je suis d'ailleurs un peu surprise d'avoir entendu M. Apparu expliquer qu'il avait envisagé d'encadrer les loyers sur tout le territoire national et, même, d'y faire baisser ces derniers de 20 % alors que, comme M. Piron l'a par exemple expliqué hier, les gouvernements précédents ont encouragé dans certaines zones la production de logements qui sont aujourd'hui désespérément vides. Nombre de nos concitoyens ont ainsi été entraînés à faire des investissements défiscalisés de type Scellier. S'ils ont enfin trouvé un locataire, ils seraient très surpris d'apprendre que l'UMP voulait de surcroît faire baisser les loyers de 20 % dans ces zones-là !

Mme Marie-Christine Dalloz. N'importe quoi !

Mme Sandrine Mazetier. Le dispositif proposé par le Gouvernement me semble donc très pertinent parce qu'il s'intéresse de façon très pragmatique aux zones tendues...

M. Benoist Apparu. C'était le cas du Scellier !

Mme Sandrine Mazetier. ...et qu'il n'applique pas la même solution aux zones dans lesquelles les loyers sont très faibles et les offres importantes.

Néanmoins, nous l'avons tous souligné, l'échelle pour établir le loyer médian de référence doit être adéquate.

Michel Piron a dit qu'il fallait définir des seuils statistiques pour que le dispositif soit efficace, mais il ne faut pas non plus que le maillage soit trop lâche. De ce point de vue, l'amendement présenté par notre collègue Philippe Goujon était aberrant puisqu'il prévoyait pour Paris un maillage par arrondissement, alors que certains arrondissements parisiens sont vingt fois plus peuplés que d'autres.

Mon amendement vise à proposer une sorte d'évaluation du dispositif, mais je me dis, en le relisant, qu'en demandant un rapport au Gouvernement tous les trois ans, on se prive en fait des rapports d'application que notre assemblée peut produire. L'idée est justement d'avoir un échange sur le maillage et sur ses possibilités d'évolution, parce que les secteurs géographiques sur la base desquels sont établis les loyers médians de référence déterminent l'efficacité du dispositif, et éventuellement sa correction.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Les demandes de précision que formulent Mme Mazetier et les membres du groupe SRC sont tout à fait sensées. Il va de soi que la pertinence des futurs observatoires des loyers – et donc de la fixation du loyer médian de référence – font partie des sujets sur lesquels, en tant que rapporteur, je ne cesse d'avoir des échanges avec Mme la ministre et son cabinet.

Vous connaissez, ma chère collègue, mon peu d'appétence pour les rapports demandés au Gouvernement ; c'est pour cette raison que la commission a donné un avis défavorable à votre demande de rapport.

Cela dit, soyez bien assurée que, dans le cadre des missions qui incombent au rapporteur en vertu de l'article 24 de la Constitution, et plus globalement dans le cadre du travail parlementaire, nous aurons à examiner très concrètement les modalités de mise en place de ces observatoires. Je me permettrai alors, si vous le souhaitez, de revenir vers vous et de vous associer à ce travail, que nous pourrions d'ailleurs mener avec certains collègues de l'opposition, qui se sont penchés sur ce sujet et avec lesquels nous pourrions trouver des points d'accord sur le fonctionnement de ces observatoires.

Vous comprendrez donc que, pour toutes ces raisons, la commission émettra un avis défavorable sur votre amendement si vous ne le retirez pas.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis en tout point que le rapporteur, qui a rappelé que nous travaillons sur cette question. Je demande le retrait de l'amendement, sans quoi le Gouvernement devra émettre un avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme Sandrine Mazetier.

Mme Sandrine Mazetier. J'accepte naturellement de retirer mon amendement, d'autant que l'évaluation pourra ainsi se faire à une fréquence plus rapide que les trois ans prévus. J'accepte par ailleurs avec plaisir l'invitation qui vient de m'être faite par le rapporteur.

(L'amendement n° 1187 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Christophe Caresche.

M. Christophe Caresche. Je voudrais appuyer les préoccupations exprimées par Mme Mazetier. On voit bien que le dispositif repose sur les territoires qui seront pris en compte pour déterminer le prix médian. Or dans des zones tendues ou très tendues – je pense notamment à Paris et à l'agglomération parisienne –, certains quartiers ou arrondissements se « gentrifient », comme disent les sociologues, avec des différences parfois très importantes d'une rue à l'autre. Ce que nous voudrions savoir, avec Sandrine Mazetier, c'est comment l'État et les préfets vont prendre en considération ces différences. S'agissant par exemple du XVIII^e arrondissement, si vous mettez dans le même secteur la Goutte-d'Or et Montmartre, vous aurez un prix médian élevé, qui va pénaliser les locataires du quartier de la Goutte-d'Or.

On entend dire que l'État n'aurait pas la capacité d'analyser assez finement les territoires pour déterminer ces prix médians. Ce que je voudrais, madame la ministre, c'est que vous nous donniez quelques indications sur la méthode qu'utiliseront les préfets et quelques garanties sur les territoires qui seront pris en compte, et la manière dont ils le seront.

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Je souhaite simplement apporter une information complémentaire à Mme Mazetier, qui connaît sûrement très bien les problèmes parisiens, mais qui manque peut-être d'informations sur le reste de l'hexagone.

M. Lionel Tardy. Comme c'est bien dit !

Mme Marie-Christine Dalloz. Excellent !

M. Michel Piron. Excusez-moi, chère collègue, mais les logements vides qui existent dans toute une partie de l'hexagone ne sont pas d'abord liés à des montages Robien, Scellier, ou autres, comme vous l'avez un peu laissé entendre.

Mme Sandrine Mazetier. Il n'y a eu aucun problème avec le Scellier ? Allons !

M. Michel Piron. Certaines constructions, c'est vrai, ont été liées à des incitations fiscales mal réglées...

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Vous le reconnaissez !

M. Michel Piron. ...mais un rapport, transpartis je le souligne, a été écrit sur ce sujet, qui fait largement la part des choses. Je répète que le Scellier, notamment, a apporté des améliorations notoires. Et l'on voit bien que le procédé n'est pas condamnable, puisque Mme Duflot l'a repris elle-même, en procédant à d'autres réglages : ce n'est donc pas le principe qui est en cause.

La réalité, c'est que certaines régions – je pense au Massif central, au Limousin, à la région Champagne-Ardenne ou à d'autres encore – ont connu un véritablement effondrement économique au niveau de l'emploi, qui a entraîné des migrations intérieures et un phénomène massif de métropolisation. Ce mouvement a été accéléré par la désindustrialisation qui sévit en France, et à laquelle la tertiarisation croissante de l'économie n'a pas apporté de compensations, loin de là.

Mme Marie-Christine Dalloz. Ce n'est pas leur souci !

M. Michel Piron. Les premières victimes de ce mouvement sont les villes moyennes, et ce phénomène, qui devrait interroger toute politique d'aménagement du territoire, explique à 80 % au moins, sinon plus, que certaines régions soient aujourd'hui en déprise en matière de logement. Lorsqu'on émigre, on n'emporte pas sa résidence principale sur son dos, même si l'on ne va pas très loin. Et le résultat, c'est qu'il y a trop peu de logements dans les zones très tendues, mais trop de logements vacants dans des zones qui ne le sont pas.

Mme Sandrine Mazetier. C'est bien pour cela que la proposition de M. Apparü est absurde !

M. Michel Piron. La réponse passe donc par davantage d'aménagement du territoire.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je ne vais pas répondre à Michel Piron, sauf pour lui dire que Mme Mazetier, que je connais bien, a une connaissance très fine de l'ensemble du territoire français. *(Exclamations et sourires sur les bancs du groupe UMP.)*

M. Benoist Apparü. N'en faites pas trop !

Mme Marie-Christine Dalloz. Encore un Parisien !

M. Lionel Tardy. Alors elle peut sans doute nous dire quel est l'état du marché en Haute-Savoie et à Annecy ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Pour répondre à vos préoccupations, monsieur Caresche, je vous signale que j'ai moi-même cité l'exemple du XVIII^e arrondissement, en réponse à un amendement de M. Goujon qui proposait de circonscrire les observatoires des loyers à des arrondissements parisiens. J'ai pris l'exemple de deux quartiers de cet arrondissement pour montrer qu'il faudrait que la maille soit très fine. C'est d'ailleurs d'ores et déjà le cas en ce qui concerne l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, dont je vous montre ici la dernière publication.

M. Michel Piron. Ah ! C'est intéressant d'avoir des images !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Mais on n'a pas le droit d'en montrer, donc je fais vite. Cette publication distingue par exemple quatre quartiers pour le seul XVIII^e arrondissement et indique les différences de loyers. Nous poursuivrons cet objectif. Je pense en tout cas avoir répondu à la question tout à l'heure.

M. Michel Piron. C'est vrai.

Article 4

Mme la présidente. Nous en venons l'examen de l'article 4.

Je suis d'abord saisie d'un amendement de cohérence n° 1140 de la commission.

(L'amendement n° 1140, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n°s 623 et 1327.

La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 623.

M. Lionel Tardy. Il est normal que les dispositions générales traitant des rapports entre bailleur et locataire soient les mêmes dans les logements vides et dans les meublés. Toutefois, il y a eu à mon sens un léger oubli dans ce souci d'harmonisation : les litiges qui peuvent survenir entre les deux parties doivent être soumis aux mêmes dispositions si l'on veut aller au bout de la logique.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement identique n° 1327.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Comme je suis, au nom de la commission, tout à fait favorable à l'amendement de M. Tardy, dont je partage les préoccupations, je vais faire preuve d'amabilité et retirer mon amendement n° 1327. *(Applaudissements sur quelques bancs des groupes SRC et UMP.)*

Mme Marie-Christine Dalloz. Bravo ! C'est très rare !

M. Marcel Rogemont. C'est la deuxième fois dans la même matinée !

Mme la présidente. Madame la ministre, pouvez-vous donner votre avis sur cet amendement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. La ministre adore la concorde parlementaire ; elle est donc exactement sur la même position que le rapporteur.

(L'amendement n° 623 est adopté à l'unanimité.)

Mme la présidente. Mes chers collègues, c'est la deuxième fois ce matin qu'un amendement est adopté à l'unanimité.

Mme Chantal Guittet. Je préférerais que cela arrive à l'un des miens...

M. Marcel Rogemont. C'est grâce à vous, madame la présidente ! Il faut que vous continuiez à présider !

Mme la présidente. Merci, monsieur Rogemont, je n'en doute pas.

La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 624.

M. Lionel Tardy. Nous allons essayer d'avoir le même succès avec l'amendement n° 624 !

Je ne suis pas favorable au recours systématique à des décrets, mais je pense que ce n'est pas le rôle de la loi de préciser le mobilier minimal que doit contenir un logement meublé. À tout le moins, si l'on conserve cette rédaction, il faut retravailler les éléments qui figurent dans le texte initial. Qu'est-ce, par exemple, qu'une cuisine équipée ? Je pense que nous serions bien en peine de le préciser. Ce terme n'étant

pas défini juridiquement, il risque d'y avoir des conflits d'interprétation. Il est préférable d'établir une liste solide par décret, quitte à ce qu'elle soit plus précise.

Je ne doute pas, monsieur le rapporteur, madame la ministre, que vous ferez un second effort pour accepter ce nouvel amendement.

Mme Cécile Duflot, ministre. Oui !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Selon le précepte « jamais deux sans trois », la commission a donné un avis favorable à cet amendement.

M. Marcel Rogemont. Oh !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Mais nous en resterons là, je vous rassure...

Lors du débat sur ce sujet en commission, l'excellent président Brottes avait pointé des éléments insatisfaisants dans le projet de loi. Puisque le projet de loi vise déjà un certain nombre de fonctions – dormir, manger, vivre convenablement – s'agissant des logements meublés, la loi n'a pas forcément à déterminer la liste précise du mobilier correspondant. Pour toutes ces raisons, l'avis de la commission est favorable.

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Merci, monsieur l'excellent rapporteur.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement est également favorable à l'amendement de M. Tardy, qui est effectivement pertinent...

M. Marcel Rogemont. C'est l'amendement qui est pertinent, pas M. Tardy ! *(Sourires)*

Mme Cécile Duflot, ministre. ...dans ses motifs comme dans sa rédaction.

(L'amendement n° 624 est adopté et l'amendement n° 918 tombe.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 760.

M. Jacques Krabal. Je doute d'avoir autant de chance avec mon amendement...

Mme Chantal Guittet. Ne vous découragez pas !

M. Jacques Krabal. ...mais je vais tout de même essayer. Au-delà de la question des listes de mobilier pour les logements meublés, nous souhaiterions l'établissement d'un plafond unique, et que le dépôt de garantie corresponde à un mois de loyer, afin de simplifier les choses.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Vous avez hélas raison, monsieur Krabal, et la commission a émis un avis défavorable sur votre amendement. Si le dépôt de garantie correspond à deux mois de loyer pour les logements meublés, c'est justement parce qu'ils contiennent des meubles acquis par le bailleur : c'est ce qui justifie que le montant de la garantie soit plus élevé. Avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, *ministre*. Même avis.

Mme la présidente. Monsieur Krabal, retirez-vous votre amendement ?

M. Jacques Krabal. Ces avis sont regrettables pour les étudiants, qui vivent très majoritairement dans des logements meublés et qui rencontrent de grandes difficultés financières. Je maintiens donc mon amendement.

(L'amendement n° 760 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 625.

M. Lionel Tardy. Dans le même ordre d'idée, et s'agissant toujours des étudiants, il faut que nous ayons tous à l'esprit que lorsqu'un étudiant loue un logement meublé, c'est souvent pour éviter des frais d'équipement supplémentaires. Or un dépôt de garantie équivalant à deux mois de loyer représente une somme non négligeable pour un étudiant. L'encaissement du dépôt de garantie peut poser des problèmes financiers pour les étudiants. Ramener son montant maximal à un mois de loyer me paraît donc plus raisonnable afin d'éviter ce genre de problème.

M. Jean-Marie Tetart. Tout à fait !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, *rapporteur*. La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement, monsieur Tardy – et notre pas de deux s'arrête là, en tout cas pour le moment – pour les mêmes raisons que je viens d'exposer à M. Krabal : la présence de meubles justifie un dépôt de garantie plus important. Il serait difficile par ailleurs de distinguer les étudiants des autres locataires. En outre, même quand ce sont des étudiants qui occupent ce type de logement, bien souvent ce n'est pas eux qui règlent le loyer. Pour toutes ces raisons, l'avis de la commission est défavorable.

(L'amendement n° 625, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 37.

M. Jean-Marie Tetart. Il est défendu.

(L'amendement n° 37, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 651.

M. Sylvain Berrios. Défendu.

(L'amendement n° 651, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 652.

M. Sylvain Berrios. Défendu.

(L'amendement n° 652, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 653.

M. Sylvain Berrios. Défendu.

(L'amendement n° 653, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 654.

M. Sylvain Berrios. Cet amendement tend à mettre en concordance le bail avec la réalité pratique. Un an est souvent une durée trop longue, notamment lorsque les stagiaires sont engagés pour six mois.

C'est donc pour rendre le dispositif efficace que nous proposons d'en réduire la durée minimale à six mois, afin qu'elle coïncide avec les besoins des locataires.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, *rapporteur*. Je crois que la ministre souhaitait s'exprimer ; je donnerai donc l'avis de la commission après avoir entendu ses remarques.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, *ministre*. L'amendement de M. Berrios est un amendement de conséquence des amendements précédents sur la réduction du délai, j'y suis donc défavorable.

En matière de location meublée, et c'est la raison pour laquelle nous avons également été défavorables à l'amendement de M. Tardy, l'esprit de l'article 4 est de la faire revenir à sa vocation première, et non pas de détourner la loi de 1989. L'amendement participe quand même de la volonté de raboter la partie de la loi de 1989 concernant les meublés : j'y suis donc clairement défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, *rapporteur*. Cet amendement apporte une précision juridique, et c'est à ce titre que la commission a suivi ses auteurs et émis un avis favorable. Néanmoins, si l'on me permet de m'exprimer à titre personnel, j'estime que l'esprit dans lequel il est présenté, je pense notamment aux deux derniers alinéas de l'exposé des motifs, m'amènent à donner un avis défavorable.

(L'amendement n° 654 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 655.

M. Sylvain Berrios. Il est défendu.

(L'amendement n° 655, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir l'amendement n° 443.

Mme Véronique Louwagie. La location de locaux meublés répond à une offre et à une demande bien particulière. Sa nature conduit d'une part à une certaine souplesse, et d'autre part à une rapidité souvent souhaitée. La diversité des équipements, la pluralité des aménagements et la variété des mobiliers conduisent à des appréciations difficiles voire subjectives de la qualité des biens.

Si l'appréciation de la qualité d'un logement nu résulte de critères ciblés issus du bon sens, il n'en est pas forcément de même pour un logement meublé.

Par ailleurs, il existe un risque qu'au regard d'un petit nombre de meublés, la référence d'un loyer médian ne soit pas pertinente. En effet, fixer un loyer médian sur un faible échantillon ou avec des situations très disparates peut conduire à fixer une référence qui ne serait pas du tout cohérente.

Dans ces conditions, la nouvelle réglementation des loyers relative aux loyers médians fixés par le préfet du département doit être écartée pour ces locaux. C'est la raison pour laquelle cet amendement vous propose de supprimer ce dispositif.

(L'amendement n° 443, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 656.

M. Sylvain Berrios. Il est défendu.

(L'amendement n° 656, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir l'amendement n° 444.

Mme Véronique Louwagie. Il est défendu.

(L'amendement n° 444, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Christophe Borgel, pour soutenir l'amendement n° 1076.

M. Christophe Borgel. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. L'amendement que présente M. Borgel tend à rendre automatique une majoration du loyer de référence pour les résidences étudiantes et les résidences destinées aux seniors compte tenu des services fournis, notamment l'accueil et le ménage. Cette précision semble pertinente, et c'est pourquoi la commission émet un avis favorable.

(L'amendement n° 1076, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir l'amendement n° 445.

Mme Véronique Louwagie. Il est défendu.

(L'amendement n° 445, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 446 et 1141.

La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir l'amendement n° 446.

Mme Véronique Louwagie. Les arguments en faveur de cet amendement sont identiques à ceux que j'ai développés lors de la discussion de l'article 3 de ce texte, qui modifiait l'article 18 de la loi de 1989. L'amendement est donc défendu.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement n° 1141, et pour donner l'avis de la commission sur ces deux amendements.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. L'avis est favorable à l'amendement n° 446, mais cette fois je ne retirerai pas l'amendement identique n° 1141.

L'alinéa 25, que ces deux amendements proposent de supprimer, prévoit l'applicabilité de l'article 18 de la loi de 1989 aux meublés, c'est-à-dire la possibilité d'encadrer par décret les loyers à la relocation. Mme Louwagie propose la suppression de cet alinéa, car elle est opposée à ce dispositif. Pour ma part, j'en propose la suppression de cet alinéa 25 car ces dispositions ont été rapatriées au début de l'article 4 par un amendement adopté précédemment. Puisque les motivations sont différentes, je maintiens donc mon amendement n° 1141 tout en donnant un avis favorable à ces deux amendements au nom de la commission.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Même position que le rapporteur.

Mme la présidente. Je mets donc aux voix ces deux amendements identiques mais aux motivations différentes.

(Les amendements identiques n° 446 et 1141 sont adoptés.)

(L'article 4, amendé, est adopté.)

Après l'article 4

Mme la présidente. Je suis saisie de plusieurs amendements portant articles additionnels après l'article 4.

La parole est à Mme la ministre, pour soutenir l'amendement n° 1357 rectifié.

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement est issu du travail en commission et des réflexions sur la question des meublés touristiques qui sont, en fait, des résidences principales transformées. C'est un problème qui touche un certain nombre de territoires en France concernés à la fois par la pression sur les loyers et par l'échappement d'une partie du parc vers la location touristique. Les élus locaux et les parlementaires ont donc souhaité donner aux communes des outils pour maîtriser l'offre de location de meublés de tourisme afin que son développement ne s'opère pas au détriment de l'offre de logements d'habitation. La modification de la législation relative au changement d'usage participe à cet objectif – nous discuterons d'amendements sur ce point.

Cependant, il convient d'assouplir les règles applicables lorsque ces locations de meublés de tourisme ne concernent que les résidences principales, c'est-à-dire lorsque des habitants décident de mettre en location leur logement une partie du temps. Ces cas ne participent pas du tout de la même manière à la tension sur le marché locatif, puisqu'elles constituent plutôt un complément de revenu dans un certain nombre de cas. Le régime de déclaration préalable n'est donc pas justifié pour ce type de logement, puisqu'il ne s'agit pas d'un changement d'usage. Le présent amendement tend donc à exonérer les locations meublées touristiques des déclarations préalables lorsqu'elles sont des habitations principales.

Si vous me le permettez, madame la présidente, je pourrais également présenter l'amendement n° 1359, qui arrive immédiatement après en discussion.

Mme la présidente. Je vous en prie. Je précise toutefois que l'amendement n° 1359 fait l'objet d'un sous-amendement, n° 1361, et qu'il est en discussion commune avec l'amendement n° 186 rectifié et l'amendement n° 376. Nous aurons donc une présentation commune de l'ensemble. Vous avez la parole, madame la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. L'amendement n° 1359, pour sa part, prévoit que les intermédiaires qui mettent en relation – par une activité d'entremise ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique – les propriétaires qui offrent à la location leur résidence principale à titre touristique et les personnes qui souhaitent avoir recours à ces locations soient obligés d'informer les bailleurs de leurs obligations, de s'assurer que cette information a été donnée et d'obtenir de ces derniers une attestation sur l'honneur attestant du respect de ces obligations des locataires ou des bailleurs, sachant que pour ce qui est de la mise en location définitive en meublé touristique, il sera exigé des propriétaires que la déclaration préalable ait été effectuée auprès des services de la mairie.

Nous voulons encadrer la situation existante, qui n'est pas satisfaisante, et responsabiliser les intermédiaires qui profitent du développement de ce marché.

Mme la présidente. La parole est M. Lionel Tardy, pour soutenir le sous-amendement n° 1361 à l'amendement n° 1359.

M. Lionel Tardy. Ce sous-amendement est important puisque l'amendement présenté par le Gouvernement traite de la location des meublés de tourisme avant même qu'elle ne soit évoquée à l'article 9.

La solution proposée ici n'est pas insatisfaisante, à la différence de certains amendements déposés par des membres de la majorité. Cependant, l'obligation d'information du loueur est suffisante. Une attestation sur l'honneur viendrait ajouter de la paperasse et serait compliquée à gérer pour les intermédiaires numériques, puisque c'est de l'aspect numérique dont il est explicitement question ici.

Mme la présidente. La parole est à Mme Annick Lepetit, pour soutenir l'amendement n° 186 rectifié.

Mme Annick Lepetit. Il est défendu.

Mme la présidente. La parole est à M. Hervé Pellois, pour soutenir l'amendement n° 376.

M. Hervé Pellois. Dans la mesure où peu de particuliers connaissent l'obligation de déclaration en mairie de la location de leur résidence en meublé de tourisme, il semble nécessaire de demander aux différents sites internet travaillant dans de la location de courte durée de communiquer clairement sur le sujet auprès de leurs utilisateurs.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur l'ensemble ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Concernant les deux amendements présentés par le Gouvernement, la commission ne les a pas examinés, donc l'avis que je donnerai est personnel. Je me satisfais pleinement que le Gouvernement veuille avancer par la voie de ces amendements sur la question des meublés touristiques, qui constituent une vraie préoccupation dans certaines zones de notre territoire ainsi que le démontre le nombre d'amendements déposés par nos collègues. À titre personnel, je donne donc un avis tout à fait favorable à l'amendement n° 1357.

Concernant l'amendement n° 1359, il me semble relativement solide. Le principe de l'obtention d'une déclaration sur l'honneur en plus de l'obligation d'information va dans le bon sens et renforce le régime juridique de ces locations. Néanmoins, je m'interroge sur les conséquences de la rédaction actuelle pour des acteurs dits dématérialisés qui proposent une plateforme gratuite. Or l'amendement vise l'ensemble des acteurs qui interviennent dans la location de meublés touristiques contre rémunération. Il faudra donc évoluer dans la suite du débat parlementaire afin que le problème ne soit pas simplement déplacé. À ces quelques réserves près, j'émetts un avis favorable.

Concernant le sous-amendement 1361 proposé par M. Tardy, j'ai des difficultés à en comprendre la rédaction. Si nous supprimons la fin de l'alinéa 2, après le mot « dispositions », la phrase s'arrête un peu brutalement. C'est pourquoi j'y émetts un avis défavorable à titre personnel.

L'amendement n° 186 a été examiné par la commission, qui a rendu un avis défavorable. De mon point de vue, il ne permettra pas de contrôler le changement d'usage des locations d'habitation, et il manque un peu sa cible.

Enfin, s'agissant de l'amendement n° 376 qu'a défendu M. Pellois, il vise à imposer aux intermédiaires d'informer les loueurs de leurs obligations. Si nul n'est censé ignorer la loi, je ne suis pas sûr qu'une disposition législative soit nécessaire pour que ces acteurs améliorent l'information. Une telle disposition permettra-t-elle de lutter contre la multiplication des locations frauduleuses ou le contournement de la procédure de changement d'usage ? De plus, je m'interroge sur la signification de la « courte durée » ainsi que la définition des « services de communication » évoqués dans ces amendements. De même, il y est fait référence aux « bénéficiaires de ces services », mais je ne sais pas s'il s'agit des loueurs ou des locataires. Si je partage pleinement les intentions de M. Pellois et de ses collègues, j'émetts donc au nom de la commission un avis défavorable sur l'amendement n° 376.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 1361 ainsi que sur les amendements n° 186 rectifié et 376 ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable : l'amendement du Gouvernement répond aux problématiques posées.

(L'amendement n° 1357 rectifié est adopté.)

(Le sous-amendement n° 1361 n'est pas adopté.)

(L'amendement n° 1359 est adopté et les amendements n° 186 rectifié et 376 tombent.)

Article 5

Mme la présidente. Nous en venons à l'article 5.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1142.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

(L'amendement n° 1142, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 5, amendé, est adopté.)

Article 6

Mme la présidente. Sur l'article 6, je ne suis saisie d'aucun amendement.

(L'article 6 est adopté.)

Mme la présidente. La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

Mes chers collègues, je vous informe que 997 amendements restent en discussion.

M. Marcel Rogemont. Seulement ? *(Sourires.)*

2

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

Mme la présidente. Prochaine séance, cet après-midi, à quinze heures :

Suite de la discussion du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

La séance est levée.

(La séance est levée à treize heures.)

*Le Directeur du service du compte rendu de
la séance de l'Assemblée nationale*

NICOLAS VÉRON