

A S S E M B L É E N A T I O N A L E

X V ^e L É G I S L A T U R E

Compte rendu

Commission des affaires économiques

– Suite de l'examen du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) (n° 846) (M. Richard Lioger [titres I^{er} et IV] et Mme Christelle Dubos [titres II et III], rapporteurs)..... 2

Jeudi 17 mai 2018

Séance de 15 heures

Compte rendu n° 80

SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018

Présidence
de M. Roland Lescure,
Président



La commission a poursuivi l'examen du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) (n° 846), sur le rapport de M. Richard Lioger (titres I^{er} et IV) et de Mme Christelle Dubos (titres II et III).

Après l'article 28

La commission examine l'amendement CE959 de M. Jean-Carles Grelier.

M. Thibault Bazin. Les immeubles à loyer modéré doivent, dans le principe, être les garants de la mixité sociale en intégrant différentes catégories de population. Or les agissements de certains occupants portent atteinte à la sécurité et à la tranquillité des résidents, qui sont tentés de trouver à se loger ailleurs. Il convient dès lors de fournir aux bailleurs sociaux les outils législatifs leur permettant de prévenir les troubles de voisinage et autres troubles de jouissance.

Cet amendement vise ainsi à permettre aux organismes de logements à loyer modéré d'installer de la vidéoprotection dans les parties communes des immeubles sociaux.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cette mesure me semble contraire au respect de la vie privée. La vidéosurveillance doit avant tout être utilisée dans l'espace public, sous le contrôle des pouvoirs publics. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable également. Les organismes HLM peuvent déjà mettre en place des systèmes de vidéosurveillance, ainsi que le prévoient les articles L. 411-1 et L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que l'article L. 271-1 du code de la sécurité intérieure, qui leur fait obligation d'assurer le gardiennage et la surveillance des bâtiments. Je vous propose donc de vérifier si ces articles répondent à votre demande.

L'amendement est retiré.

La commission en vient à l'examen de l'amendement CE960 de M. Jean-Carles Grelier.

M. Robin Reda. Cet amendement donne aux bailleurs sociaux le pouvoir d'accorder à la police ou à la gendarmerie nationale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes des immeubles HLM. Il s'agit de garantir la tranquillité des habitants dans ces parties communes.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cette proposition me semble contraire au droit de propriété, au respect de la vie privée et à la nécessité pour les forces de l'ordre d'agir avec un mandat de perquisition. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

M. Stéphane Peu. J'étais pour ma part favorable à l'amendement qui vient d'être retiré, car il n'y a aucune raison que ce qui existe pour le privé ne soit pas possible dans le secteur HLM, sachant qu'on peut, si on le veut, subordonner l'installation des caméras à un vote majoritaire des locataires de la résidence.

Quant au présent amendement, j'y suis également très favorable, car les organismes HLM sont actuellement obligés de renouveler tous les six mois leur autorisation aux forces de l'ordre pour qu'elles puissent intervenir dans les parkings et les parties communes.

Il n'y a aucune atteinte à la vie privée dans la mesure proposée, puisqu'il ne s'agit pas pour les forces de l'ordre d'intervenir dans les espaces privés que sont les appartements, mais dans les espaces communs ou publics, où il serait souhaitable qu'elles puissent intervenir sans avoir besoin d'être réquisitionnées.

M. François Pupponi. Les caméras sont indispensables, mais encore faut-il que cela soit juridiquement possible. Quant à l'autorisation permanente, c'est une nécessité. Lorsqu'il faut débarrasser une épave, par exemple, on doit écrire à la police pour qu'elle vienne la chercher ; si, le lendemain, une autre épave doit être enlevée, il faut lui réécrire une fois de plus...

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. L'article L. 126-1 du code de la construction de l'habitation dispose que : « Les propriétaires et exploitants d'immeubles à usage d'habitation et leurs représentants peuvent accorder à la police et la gendarmerie nationale, ainsi, le cas échéant, qu'à la police municipale, une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de ces immeubles. »

M. Stéphane Peu. Les procureurs nous demandent en tout cas de renouveler ces autorisations tous les six mois.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je propose que l'amendement soit retiré, tandis que nous vérifierons la portée exacte de l'article L. 126-1.

M. Robin Reda. Je comprends que, pour des questions de forme, cet amendement ait reçu un avis défavorable mais, au regard de la tranquillité des habitants, j'ai le sentiment que les arguments de la rapporteure sont un peu légers. Nous allons néanmoins procéder aux vérifications que vous indiquez, monsieur le secrétaire d'État, et je retire mon amendement.

L'amendement CE960 est retiré.

La commission examine les amendements identiques CE2811 de la rapporteure et CE2395 de M. François Pupponi.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement vise à supprimer le caractère subsidiaire des compétences des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP) en matière d'aménagement lié à l'habitat.

La distinction entre l'objet exercé à titre principal, l'accession sociale, et celui exercé à titre subsidiaire, les missions sociales, n'a plus lieu d'être. L'État a en effet engagé les SACICAP depuis plus de dix ans à développer de façon significative des missions sociales dans le cadre de conventions pluriannuelles d'engagement, notamment en accompagnement du programme « Habiter mieux » de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). La convention 2018-2022 renforce davantage encore cette orientation structurelle.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis favorable.

La commission adopte les amendements.

Puis elle examine les amendements identiques CE2812 de la rapporteure et CE2396 de M. François Pupponi.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement vise à faciliter la participation des SACICAP dans d'autres sociétés, dont des sociétés de tiers-financement.

Les règles spécifiques aux SACICAP précisent que les participations des SACICAP dans des sociétés doivent être supérieures au tiers du capital de ladite société. Cette disposition a freiné les activités de tiers financement encouragées par le législateur dans la perspective de développer la rénovation énergétique de l'habitat privé, notamment en intégrant les économies d'énergie générées et garanties dans le cadre d'un contrat de performance énergétique (CPE) pour juger de la solvabilité des ménages emprunteurs.

L'amendement vise à supprimer cet obstacle et à intégrer les sociétés de tiers financement dans les exceptions qui s'appliquent déjà aux sociétés HLM, aux sociétés de construction et de gestion de logements sociaux et aux autres SACICAP.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Il y a en effet une différence de traitement entre les sociétés HLM et les SACICAP, qui se justifie par la taille de ses dernières. Je comprends le sens de votre amendement mais j'émetts un avis défavorable.

La commission adopte les amendements.

Elle examine ensuite les amendements identiques CE2813 de la rapporteure et CE2397 de M. François Pupponi.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement vise à permettre à l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété (UES-PROCIVIS) de participer à la gouvernance des SACICAP, afin de mieux structurer ce réseau.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis favorable.

La commission adopte les amendements.

Puis elle examine les amendements identiques CE2814 de la rapporteure et CE2398 de M. François Pupponi.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement, dans la continuité du précédent, vise à renforcer les prérogatives de l'UES-PROCIVIS dans le pilotage du réseau des SACICAP.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis favorable.

La commission adopte les amendements.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE2393 de M. François Pupponi.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement a pour objet d'élargir les compétences des organismes HLM à la production d'énergie pour leurs locataires. Or cette compétence me semble très éloignée du cœur de métier des organismes HLM, qui est avant tout de construire et de gérer des logements locatifs sociaux, pas de produire et de fournir de l'énergie. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable également.

M. Stéphane Peu. Il serait bon de demander son avis à M. Hulot d'ici la séance ! Dans la mesure où de plus en plus de panneaux photovoltaïques sont installés sur les toits, donner cette possibilité aux organismes HLM simplifierait les choses et accélérerait la transition énergétique.

M. François Pupponi. Lorsque des panneaux photovoltaïques ont été installés, les bailleurs produisent de l'électricité, puisque c'est eux qui ont acheté ces panneaux. Souvent, ils vendent cette électricité aux locataires et à EDF ; en auront-ils encore le droit demain ?

M. Stéphane Peu. Aujourd'hui, un bailleur vend des certificats d'énergie à EDF. Grâce à cette mesure, plutôt que de vendre ces certificats et d'en déléguer la gestion, il en aurait la gestion directe, ce qui lui permettrait de répercuter sur les locataires les économies réalisées. Cela éviterait également que le produit des certificats d'énergie aille se fondre dans les recettes globales de l'organisme au lieu de bénéficier directement aux locataires. Ce serait donc vertueux et pour les organismes et pour le pouvoir d'achat des locataires.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Au vu de ces arguments, je propose que l'amendement soit retiré et que nous demandions une expertise sur la question.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je plaide également en ce sens.

L'amendement est retiré.

La commission est saisie de l'amendement CE2382 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Le présent amendement complète l'objet social des filiales de logements intermédiaires afin de leur permettre non seulement de construire, acquérir et gérer ces logements mais également de les vendre.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement est satisfait. Le droit de propriété qui est donné à ces filiales inclut le droit de vendre, sans qu'il soit besoin de le préciser dans la loi. J'en demande le retrait.

L'amendement est retiré.

La commission examine les amendements identiques CE1194 de Mme Valérie Lacroute et CE1767 de M. Stéphane Peu.

M. Robin Reda. Des directeurs généraux d'offices vont être amenés, en plus de leurs fonctions à la tête des offices, à exercer de nouvelles fonctions au sein des sociétés anonymes de coordination (SAC).

L'amendement propose donc que les exceptions prévues par la loi portant droits et obligations des fonctionnaires ne s'applique pas, afin de permettre le cumul d'emplois et le cumul de rémunérations.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le statut général de la fonction publique interdit à tout agent public d'exercer, à titre professionnel, une autre activité privée lucrative. La loi ALUR a assoupli la réglementation, en permettant au directeur général d'un office public de l'habitat (OPH) de cumuler sa fonction avec une autre fonction de direction, à la condition qu'elle soit exercée à titre accessoire et gratuitement, ce qu'a confirmé la jurisprudence. Il ne me semble donc pas opportun d'aller plus loin dans les dérogations et d'encourager les situations de cumul. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je suis défavorable au principe de cet amendement, mais je vous en suggère le retrait pour étudier les cas où le directeur général de l'office ou de la société devient président ou directeur de la SAC, cas dans lesquels la demande que vous faites est légitime.

M. Robin Reda. Je retire mon amendement mais demande que l'on prenne bien en compte le supplément de travail que vont créer ces SAC.

Les amendements sont retirés.

La commission est saisie de l'amendement CE1831 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Nul n'étant parfait, la loi du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, votée par la précédente majorité, comporte quelques lacunes, s'agissant notamment des coopératives HLM, puisqu'elle prévoit que la procédure de révision s'applique aux sociétés anonymes coopératives de production (SCP) d'HLM mais pas aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif (SCIC). Cet amendement a pour objet de réparer cette erreur.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis favorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE2343 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Cet amendement ainsi que ceux qui suivent ont pour objet d'aligner le régime juridique des organismes privés d'HLM sur celui des OPH.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Les OPH ont un statut d'établissement public, qui justifie que certaines règles spécifiques en matière d'exécution financière s'appliquent. Je suis donc défavorable à cet amendement comme à ceux qui vont suivre.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable. L'objectif de cet amendement est de faire en sorte que les organismes privés d'HLM puissent verser des avances et conditionner ces versements dans les clauses financières des marchés publics. Cela est déjà possible, et je considère donc cet amendement comme satisfait.

L'amendement est retiré.

La commission examine les amendements identiques CE1830 de M. Stéphane Peu et CE2394 de M. François Pupponi.

M. Stéphane Peu. La loi ALUR autorise les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) « inversées », c'est-à-dire que les HLM ne sont pas les acheteurs mais les vendeurs, et que ce sont les opérateurs privés qui achètent. D'ailleurs, la qualité du produit est souvent meilleure quand la VEFA est inversée.

Or il se trouve que ce mécanisme, destiné essentiellement aux territoires en zone tendue ne rencontre pas un grand succès. Il est donc proposé d'augmenter de 30 % à 50 % la proportion de logements pouvant être cédés.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ce dispositif n'a en effet été utilisé qu'une seule fois à Paris. Si le taux de 30 % de cessions autorisées avait été retenu, c'est parce qu'il convenait mieux à une phase d'expérimentation. Le porter à 50 % créerait inévitablement une confusion fâcheuse avec le service d'intérêt économique général (SIEG). Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je constate comme M. Peu que le système est bloqué, sans être en mesure d'expliquer où se situe le verrou. Si votre expérience vous fait dire qu'il s'agit de ce taux de 30 %, je m'en remets à la sagesse de la commission.

M. Stéphane Peu. Je ferai d'abord observer que la VEFA traditionnelle, « à l'endroit », n'est assortie d'aucun quota, ce qui d'ailleurs est un problème car elle peut du coup être utilisée pour contourner les marchés publics – mais ce n'est pas le sujet de l'amendement.

Pour la VEFA inversée, les quotas ne se justifient pas, car c'est avant tout un outil qui a été conçu comme un outil de mixité sociale, et ce n'est pas à Paris mais plutôt dans des territoires comme les nôtres qu'elle doit être utilisée, c'est-à-dire là où les promoteurs ne viennent pas spontanément, car ils ne veulent pas prendre de risques. La VEFA inversée leur permet de prendre leur part limitée de ce risque, quitte à envisager un mécanisme de donnant-donnant, sur un autre foncier. Je pense donc que c'est une idée qu'il ne faut pas abandonner.

M. Jean-Luc Lagleize. Cette disposition de la loi ALUR est déjà considérée par les promoteurs privés comme un chiffon rouge, car ils y voient une forme de concurrence déloyale. Je pense donc qu'il vaut mieux attendre d'avoir pu évaluer les résultats de cette expérience avant d'augmenter les taux et de transformer ce chiffon rouge en chiffon cramoisi.

M. Stéphane Peu. Excusez-moi d'insister, mais j'ai du mal à me réfréner lorsqu'il est question de mixité sociale. Si un promoteur refuse de s'installer dans tel ou tel quartier parce qu'il ne le considère pas encore assez sûr pour y faire de l'accession à la propriété, il faut lui permettre de s'y engager sans risque démesuré. La VEFA inversée le permet, puisque c'est l'organisme HLM qui se retrouve en première ligne, car il est souvent propriétaire du foncier, et qu'il peut vendre à des promoteurs privés et amorcer ainsi la pompe de l'accession à la propriété et de la mixité sociale.

La commission rejette les amendements.

Puis elle en vient à l'amendement CE1746 de M. Stéphane Peu.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'objet de cet amendement est de supprimer les conventions d'utilité sociale (CUS). Or les CUS sont des documents utiles pour permettre à l'État et aux collectivités territoriales de dialoguer avec les bailleurs sociaux et de vérifier leurs engagements en matière de service rendu aux locataires, de concertation locative ou de réhabilitation de leur parc. Elles ne concernent pas que les ventes de logements sociaux. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

M. François Pupponi. Je ne sais pas qui lit les CUS... Ce sont des documents purement formels, qui sont envoyés dans les préfectures, au sein desquelles personne ne s'en occupe ! Elles ne présentent donc aucun intérêt dans la quasi-totalité des cas, et il est temps de revoir les mécanismes régissant les engagements des bailleurs.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je tiens à ce que l'on conserve les CUS car, au moment où vont s'opérer les regroupements, il est important de faire entendre que les documents qui font foi sont les plans stratégiques de patrimoine (PSP) et les CUS.

M. Stéphane Peu. Il faut prendre conscience de la perte d'énergie que génèrent ces CUS, pour lesquelles on peut passer des mois entiers en allers-retours avec des services de l'État, souvent exsangues, y compris dans de gros départements comme la Seine-Saint-Denis, sixième département de France par le nombre d'habitants. La dernière personne qui s'occupait des expropriations à la préfecture arrivait du service des cartes grises, c'est vous dire le niveau de compétences qui pouvait être le sien en matière d'expropriation...

Je pense donc qu'on pourrait éviter de perdre ainsi un temps fou à discuter avec des gens qui ne sont pas en mesure d'évaluer correctement les choses autrement qu'en appliquant mécaniquement des instructions, tout ça pour produire des textes qui ne servent à rien.

La commission rejette l'amendement.

Puis elle est saisie des amendements CE2347, CE2348 et CE2349 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Dans le prolongement de l'amendement CE2343, il s'agit d'aligner les règles auxquelles sont soumis les OPH sur celles applicables aux offices privés de HLM.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis favorable au premier, défavorable aux deux autres.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable aux trois amendements.

La commission adopte l'amendement CE2347.

Puis elle rejette successivement les amendements CE2348 et CE2349.

Elle en vient ensuite à l'amendement CE2311 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Il est proposé, par cet amendement, que les notaires puissent proposer aux bailleurs des tarifs d'actes de vente négociés et non en fonction d'un barème unique, comme c'est le cas aujourd'hui. Cet amendement, qui rejoint le souhait qu'avait eu un célèbre ex-ministre de déréglementer cette profession, devrait en contenter plus d'un parmi nous.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le présent projet de loi n'a pas pour objet de revenir sur la loi Macron, sur laquelle l'Assemblée nationale a d'ailleurs lancé une mission d'évaluation. Nous verrons, à l'issue de ce travail, si des modifications doivent être apportées.

Au demeurant, la tarification des notaires est un sujet en soi, qui n'a pas sa place dans ce projet de loi. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Il s'agit d'un sujet complexe, sur lequel j'ai travaillé aux côtés du ministre que vous évoquez, et que l'on peut difficilement aborder par le biais d'un amendement. Il est préférable d'attendre le projet de loi sur la justice, que vous examinerez bientôt, ainsi que l'évaluation dont parlait la rapporteure.

M. le président Roland Lescure. Je confirme que l'évaluation de la loi Macron a été lancée.

M. Thibault Bazin. Ma question est plutôt d'ordre philosophique : est-ce que tout ce qu'a touché ou fait l'ex-ministre Emmanuel Macron est gravé dans le marbre et devra être respecté jusqu'à la fin de la législature, ou pourra-t-on s'autoriser à réévaluer certaines mesures qui s'avèrent porteuses d'externalités négatives ?

M. le président Roland Lescure. Sans vouloir me lancer des fleurs, l'idée d'évaluer la loi Macron trois ans après sa mise en œuvre vient de votre serviteur. C'est une mission dans laquelle sont investies quatre commissions et dont nous devrions avoir les résultats à l'automne. Nul doute qu'elle aura des conséquences sur notre travail.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Peut-être ne l'avez-vous pas noté, monsieur Bazin, mais lorsque nous avons traité, à l'article 24, des actions de démolition, nous avons modifié des dispositions de ladite loi.

M. François Pupponi. Si j'insiste pour accélérer la mise en œuvre de cette mesure, c'est qu'un nombre d'actes très important vont être signés dans les mois à venir et que cela permettrait aux bailleurs d'économiser une partie des frais de notaires.

M. le président Roland Lescure. N'hésitez pas à en parler à notre collègue Cécile Untermaier, rapporteure de cette mission d'évaluation pour la commission des lois et membre de votre groupe. Nous pourrions également aborder le sujet lors de l'examen du plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises, dit projet de loi « PACTE ».

La commission rejette l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE1768 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Il s'agit d'autoriser les directeurs d'offices à déléguer leurs pouvoirs et leur signature, pour fluidifier le système.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Compte tenu de ce qu'a dit M. le secrétaire d'État sur les missions des directeurs d'OPH et la question du cumul, je suggère le retrait de cet amendement.

L'amendement est retiré.

Article 29 (articles L. 31-10-3, L. 411-3, L. 411-4, L. 422-4, L. 443-7, L. 443-7-1, L. 443-8, L. 443-9, L. 443-10, L. 443-11, L. 443-12, L. 443-12-1, L. 443-13, L. 443-14, L. 443-14-1, L. 443-14-2 [nouveau], L. 443-15-1-1 [nouveau], L. 443-15-2, L. 443-15-2-1, L. 443-15-2-2, L. 443-15-2-3, L. 443-15-3 et L. 443-15-7 du code de la construction et de l'habitation et L. 213-1 du code de l'urbanisme) : *Modification du cadre juridique de la vente de logements sociaux*

La commission est saisie de l'amendement de suppression CE2105 de M. François Ruffin.

Mme Bénédicte Taurine. Cet amendement concerne la vente des logements sociaux, déjà évoquée à l'article 28.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE789 de M. Marc Le Fur.

M. Robin Reda. Cet amendement consiste à instaurer un 1 % bailleur social, c'est-à-dire à demander aux bailleurs sociaux de céder chaque année 1 % des logements dont ils sont propriétaires, dans le but de favoriser l'accession à la propriété.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il n'est pas question de forcer mais d'encourager la vente. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. La philosophie de la loi est de casser des verrous pour donner à ceux qui le veulent les moyens d'agir. Il ne s'agit donc pas de fixer des objectifs de vente, mais d'aider celles et ceux qui veulent vendre ; ceux qui ne le souhaitent pas n'y sont pas obligés. Avis défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE1400 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Si vous le voulez bien, monsieur le président, je défendrai en même temps l'amendement CE2669.

Je verse au débat, ces amendements qui reprennent une proposition des entreprises sociales pour l'habitat (ESH), à savoir la création de sociétés foncières de portage et de valorisation (SFPV), qui représenteraient un outil innovant pour accélérer les cessions de patrimoine des organismes de logement social et la régénération du parc social.

Il s'agit de faire évoluer les sociétés de vente HLM prévues par ce projet de loi vers des sociétés permettant d'alimenter les organismes de logement social en fonds propres nouveaux.

La question est dès lors d'imaginer des ressources de long terme pour l'écosystème HLM. L'amendement propose de s'inspirer du modèle de la filiale de logements intermédiaires. La SFPV aurait ainsi vocation à gérer et à entretenir le patrimoine, ainsi qu'à accompagner, le cas échéant, les parcours vers l'accession sociale. Cela permettrait de capter immédiatement une quote-part de la valeur des biens cédés en bloc, ce qui renforcerait immédiatement la capacité d'investissement des organismes de logement social (OLS) et leur permettrait de reconstituer leur potentiel. Pour les collectivités, les logements cédés à la SFPV resteraient affectés à une fonction sociale et ne sortiraient pas du périmètre de la loi SRU jusqu'au départ du locataire en place.

Reste qu'il conviendrait d'encadrer les risques liés à la revente des logements à la découpe afin de prévenir la multiplication des copropriétés dégradées.

Cela étant posé, je suis pour ma part plus favorable au système d'accession sociale à la propriété, mais il me semble que la question doit être débattue. Pour financer les investissements, vous proposez de vendre, mais les opérateurs n'ont souvent pas de candidats à l'achat, et il me semble que, pour ceux qui se retrouvent au pied du mur, les SFPV constituent un moindre mal. J'ai notamment une pensée pour les bailleurs qui font l'effort d'investir dans les copropriétés avant de vendre à leurs acquéreurs, de manière à ce que ces derniers soient tranquilles à court terme.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'outil que vous proposez est assez proche de la société de vente HLM créée par l'alinéa 10. La seule différence introduite par votre amendement est qu'il permettrait à des acteurs privés de s'associer à une telle société. Cela pourrait être une idée intéressante, notamment pour la vente des locaux commerciaux appartenant à des organismes HLM. Mais je pense qu'il faut expertiser cette question et la retravailler d'ici la séance publique. Je demande donc le retrait de cet amendement. Je serai en revanche défavorable à l'amendement CE2669.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. L'article 29 précise ce que sont les sociétés de vente créées à l'article 28. Comme je l'ai dit, ces sociétés de vente sont vraiment des sociétés de portage, dont l'objectif n'est pas d'obtenir rapidement du capital, mais d'aider les offices, dont la gestion en copropriété n'est pas le métier, à vendre des immeubles en bloc.

La gestion de ces immeubles reste, comme le dit l'article 28, l'affaire du bailleur social, tandis que la structure de portage prend en charge l'accession sociale à la propriété des habitants de l'immeuble. Il s'agit de faire en sorte qu'un office qui souhaite vendre sans assumer la gestion de la copropriété puisse vendre en bloc à une société de portage.

Ces sociétés de portage, nous les avons définies dans la loi comme des sociétés HLM. Or l'amendement CE1400 en fait des sociétés anonymes. Il est préférable, à mon avis, qu'elles demeurent des sociétés HLM, dans la mesure où elles ont vocation à gérer des immeubles HLM ; par ailleurs, c'est fiscalement beaucoup plus avantageux pour elles.

En revanche, votre amendement soulève la question des capitaux. La loi définit en effet les sociétés de portage comme des sociétés HLM dont les capitaux sont des capitaux

publics. Or votre amendement ouvre le débat sur l'éventualité que le capital de ces sociétés de portage soit ouvert à des investisseurs privés. Il me semble que c'est une piste à explorer. Je vous propose donc de retirer cet amendement, afin de réfléchir, non pas au fait de savoir s'il faut passer d'une société HLM à une société anonyme (SA) – j'y suis opposé – mais à la pertinence d'ouvrir, le cas échéant, ces sociétés HLM à des capitaux privés, ce que ne prévoit pas actuellement le projet de loi.

M. Stéphane Peu. À cet instant du débat ressurgit avec force le clivage gauche-droite...

Le logement HLM a été financé de A à Z par de l'argent public ou, s'agissant du « 1 % logement », de l'argent socialisé. Quand ces logements sont vendus, on ne peut concevoir que des profits privés soient réalisés, à moins d'ériger en modèle les oligarques russes qui construisent leur fortune personnelle sur la captation des biens publics !

Je rappelle qu'ICADE, filiale de la Caisse des dépôts et consignations, a réalisé l'une des plus grosses plus-values financières de ces dernières années grâce à la vente, pour le compte d'actionnaires privés, de 32 000 logements qui avaient été entièrement financés et réhabilités par de l'argent public. C'est un scandale qui ne doit pas se reproduire. La moindre des exigences est donc que l'argent reste dans le circuit HLM et qu'il ne finisse pas dans la poche d'actionnaires.

M. François Pupponi. La structure de portage va certes acheter les biens, mais qui va entretenir le patrimoine, puisque les bailleurs sociaux vont en rester gestionnaires ? J'ai du mal en effet à imaginer que ces sociétés de portage, assez éloignées des réalités concrètes du terrain, se chargeront de remplacer les ampoules ou les vitres cassées et de déboucher les égouts.

M. Thibault Bazin. Je suis ravi que le clivage droite-gauche ressurgisse parfois, cela montre que nous sommes encore en démocratie...

Pour en revenir aux amendements, ils proposent une solution suggérée par les opérateurs, mais à laquelle je préfère pour ma part – n'étant pas un ultralibéral –, l'accession sociale personnelle à la propriété, car le dispositif me semble comporter plus de risques que d'avantages, notamment en termes de vente à la découpe. On sait bien en effet que les copropriétés dans lesquelles le nombre de propriétaires occupants est proche de zéro ne fonctionnent pas du tout.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je voudrais préciser la réponse que je vous ai faite tout à l'heure : la loi ne dit pas que les capitaux d'une société HLM ne peuvent pas être des capitaux privés ; ils peuvent être privés, mais leur rémunération est très encadrée.

M. Thibault Bazin. Heureusement !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Les capitaux privés sont donc très rares. Or, en transformant les sociétés en SA, votre amendement fait sauter cette réglementation et laisse donc entrer les capitaux privés.

M. Thibault Bazin. Rassurez-vous, je n'ai pas l'intention de faire sauter quoi que ce soit !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Enfin, monsieur Pupponi, je vous renvoie à l'alinéa 11 de l'article 29, qui spécifie bien que les logements sont gérés par les organismes d'habitations qui les ont vendus.

M. François Pupponi. En l'occurrence, le gestionnaire ne sera donc plus propriétaire, mais il aura néanmoins besoin que le propriétaire finance les travaux d'entretien. Il n'y a aucune difficulté à ce que les organismes d'habitations continuent d'assurer la gestion des locataires, mais que se passera-t-il si on ne leur donne pas les moyens d'entretenir les bâtiments ? On parle ici de 40 000 logements par an, et si la gestion et les moyens financiers ne suivent pas, on risque de se retrouver demain avec autant de logements sociaux dégradés.

L'amendement CE1400 est retiré.

La commission est saisie de l'amendement CE2460 de M. Denis Sommer.

M. Denis Sommer. Le présent amendement vise à supprimer l'obligation pour un locataire qui souhaite acheter le logement HLM qu'il occupe d'être titulaire d'un contrat de location depuis au moins trois ans. Cela nous semble contradictoire avec l'objectif de multiplier par deux, voire par trois, la vente de HLM. Le locataire peut avoir été titulaire d'un contrat de location dans un autre HLM ou avoir vécu auprès de ses parents dans le logement HLM qu'il veut acquérir.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le texte de l'amendement et son exposé sommaire diffèrent. Revenir sur la condition de trois ans revient à rendre possible la vente à un locataire qui n'occuperait le logement que depuis un jour.

Je suis toutefois favorable à l'abaissement à deux ans de la condition d'ancienneté, comme le propose un amendement ultérieur de M. Nogal.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite les amendements identiques CE1667 de M. Michel Delpon et CE1772 de M. Stéphane Peu.

M. Michel Delpon. Cet amendement a pour objectif de sécuriser les locataires HLM dont le logement a été vendu. Il vise à renforcer l'information qui leur est fournie au sujet du déconventionnement et, surtout, à maintenir un loyer abordable pendant une période transitoire de six ans après l'expiration de la convention. En contrepartie, il est proposé de maintenir ces logements pendant la même durée dans le décompte des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le dispositif visé par ces amendements est prévu dans le projet de loi.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

M. Michel Delpon. J'accepte de le retirer.

M. Stéphane Peu. Vous nous demandez de vous faire une confiance aveugle, mais soit.

Les amendements sont retirés.

L'amendement CE2669 de M. Thibault Bazin est également retiré.

La commission en vient à l'amendement CE1680 de la rapporteure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement a pour objet de rattacher la société de vente à Action Logement Services et de donner la possibilité à la Caisse des dépôts et consignations d'être actionnaire.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis favorable. Comme vous le savez, le groupe Action Logement a connu une profonde transformation récemment et il est désormais composé d'Action Logement Services et d'Action Logement Immobilier. Le Gouvernement souhaiterait apporter des précisions sur la nouvelle organisation du groupe.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Elles seront prises en compte à l'article 31.

La commission adopte l'amendement.

En conséquence, l'amendement CE1399 de M. Thibault Bazin tombe.

La commission est saisie de l'amendement CE2272 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. La vente de logements HLM aux locataires, tout le monde l'accepte. Quant à la vente entre structures HLM ou à des collectivités locales, elle se conçoit. Ce qui est gênant dans l'article 29, c'est la possibilité qu'il ouvre de vendre en bloc à des sociétés privées. Ce sera source de profits privés sur des biens financés par l'argent des Français, et cela risque de donner lieu à des ventes à la découpe, car les opérateurs privés achètent en bloc pour revendre rapidement le bien et non pour le gérer sur la durée. Notre amendement a pour but de réserver la cession en bloc aux organismes d'habitations à loyer modéré.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. La vente à l'unité n'intéressant pas les acteurs privés, il est essentiel que soit donnée la possibilité de vendre des logements HLM en bloc à des personnes morales de droit privé, notamment pour attirer des investisseurs institutionnels et développer le logement intermédiaire. Celle-ci est toutefois limitée aux logements financés par des prêts locatifs sociaux (PLS) de plus de quinze ans. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Soyons très clairs. Le projet de loi vise à favoriser l'accession sociale de trois façons : en cassant les verrous que nous avons évoqués tout à l'heure, en favorisant les structures de portage et en autorisant la vente à des personnes morales de droit privé mais seulement pour les immeubles construits à l'aide d'un prêt locatif social (PLS) – qui représentent 20 % à 30 % du parc – et seulement pour ceux qui ont plus de quinze ans.

Cette procédure est assortie d'une garantie : les logements vendus ne seront pas forcément déconventionnés et les locataires continueront de bénéficier du conventionnement tant qu'ils souhaitent rester dans le logement qu'ils occupent au moment de la vente.

Vous avez raison, monsieur Pupponi, d'insister sur cette troisième ouverture. Je pense qu'elle va dans le bon sens. Elle contribuera à renforcer la mixité sociale, notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

M. Stéphane Peu. Je ne crois pas une seconde aux vertus de ce dispositif !

Je suis opposé au principe même de vendre à des acteurs privés des biens financés par l'argent public et de permettre ainsi un enrichissement sans cause.

C'est la porte ouverte à tous les abus. Contribuer à la mixité sociale est le cadet des soucis des acteurs du secteur privé immobilier, qui est loin d'être le plus vertueux des secteurs économiques. Dès qu'ils ont la possibilité de se livrer à des pratiques de marchands de sommeil, ils le font. Nous en avons de multiples exemples.

M. Serge Letchimy. Monsieur le secrétaire d'État, je vous invite à prendre le temps de réfléchir à cet amendement pour revenir en séance avec une analyse plus poussée.

Rien n'est prévu dans le projet de loi pour encadrer le devenir des logements HLM vendus en bloc. Un acheteur pourra fort bien faire de la spéculation en les revendant deux ou trois fois leur prix d'achat à un spéculateur. Vous avez même intégré les personnes physiques dans l'ordre prioritaire.

J'aimerais vous citer le cas du quartier Bon-Air à Fort-de-France, copropriété dégradée de 423 logements qu'il a fallu démolir du fait de l'absence de gestion par les copropriétaires

Vous auriez tout intérêt à donner un avis favorable à l'amendement de M. Pupponi qui vous apporte un ballon d'oxygène bienvenu.

Mme Frédérique Tuffnell. Je pense au contraire que l'achat en bloc par des investisseurs privés de logements HLM contribue à la mixité sociale car leur premier souci est le taux de rentabilité. Ils ne sont pas nombreux à vouloir acheter des logements sociaux, je peux vous le dire par expérience.

M. Stéphane Peu. Cela me paraît quelque peu contradictoire !

M. François Pupponi. Que rechercheront les investisseurs ? À faire une bonne opération, c'est-à-dire à acheter peu cher des logements de bon niveau situés plutôt dans des beaux quartiers de villes qui ne sont pas en difficulté. Nous savons en effet que les logements PLS ont des loyers relativement élevés et qu'ils ne sont pas concentrés dans les QPV. Toutes les communes carencées ont choisi ce mode de financement du logement social pour tendre vers les 25 %. Et ces logements achetés au rabais parce qu'ils étaient occupés, ils les revendront très cher, vides, dès qu'ils se libéreront.

Mme Frédérique Tuffnell. Mais non !

M. François Pupponi. Bien sûr que si ! Cela arrive tous les jours dans la vraie vie, madame !

Nous proposons donc d'empêcher qu'une spéculation immobilière ne se développe avec l'argent des Français : la vente en bloc sera réservée aux organismes HLM qui pourront, en cas de retour à meilleure fortune, gagner de l'argent et donc en faire profiter la collectivité.

M. Thibault Bazin. Nous sommes au cœur de la problématique du projet de loi, monsieur le secrétaire d'État. Il apporte des solutions aux territoires bien portants. Mais pour les territoires moins bien portants, les solutions immobilières ne suffisent pas. Ils sont confrontés à des problèmes économiques et des problèmes d'emploi et dans certains quartiers, l'accèsion à la propriété est difficile et la mixité sociale absente.

Si les opérateurs, qui ne sont pas forcément aisés, se trouvent obligés de brader, les prix d'achat seront très faibles et les possibilités de revente fortes. Des bailleurs sociaux se retrouveront aux côtés de sociétés privées. Mais ce qui compte, c'est la mixité non pas des propriétaires mais des occupants. À ce stade du débat, il faut faire attention : ne croyons pas que ces mesures contribueront à la mixité sociale. Je suis très sceptique.

Mme Frédérique Tuffnell. Pour ma part, je suis favorable à cette solution. Ces dispositions permettront aux organismes de logement social de récupérer des fonds propres et contribueront à développer la mixité sociale à l'échelle du territoire, ce qui est une bonne chose car il ne faut pas concentrer le logement social toujours aux mêmes endroits.

Vous redoutez que les investisseurs privés ne se livrent à la spéculation. Cela ne sera pas forcément le cas. Ces logements ont un coût de revient affiché et il n'y aura pas beaucoup d'acquéreurs privés qui seront prêts à acheter un logement social plus cher que le prix habituel.

M. François Pupponi. Le logement social occupé sera vendu à un prix bas dès lors qu'il est occupé : 30 000, 40 000, 50 000 euros. Une fois le locataire parti, ce même logement pourra voir son prix multiplié par trois dans certains quartiers.

Mme Frédérique Tuffnell. Il ne trouvera pas acheteur !

M. François Pupponi. Savez-vous ce que font certains marchands de sommeil ? Ils louent chacune des pièces d'un logement de quatre pièces à quatre familles différentes qui se partagent cuisine et salle de bains. Et l'addition des différents loyers peut avoisiner 2 300 euros en espèces, soit un taux de rentabilité exceptionnel qui fait rêver bien des acteurs de l'immobilier, d'autant que les propriétaires ne s'embarrassent pas de payer les charges de copropriété. C'est comme ça que ça se passe aujourd'hui. Je peux vous faire visiter des appartements de ce genre, madame, à Clichy-sous-Bois notamment !

Vous refusez ma proposition de limiter la vente en bloc aux organismes HLM, mais faites au moins en sorte de la réserver aux investisseurs institutionnels au lieu de l'ouvrir à n'importe quelle société privée. Cela sera une garantie que l'acheteur a une certaine éthique et qu'il ne revendra pas à des spéculateurs, ni à la découpe. Si vous ne vous entourez pas de ce genre de garanties, vous créez les marchands de sommeil de demain.

M. Serge Letchimy. La démonstration que vient de faire M. Pupponi est très claire. On ne peut nier qu'il y a un risque de spéculation en boucle. La mécanique enclenchée pour rentabiliser les cessions sera infernale pour l'occupant. La seule chose que l'on évitera avec les ventes en bloc, c'est la dégradation des copropriétés mais seulement jusqu'à ce que les ventes à la découpe interviennent.

M. le secrétaire d'État ne semble pas répondre à la question de savoir si la cession de logements sociaux est autorisée pour les personnes physiques. Si c'est le cas, vous allez créer des copropriétés dégradées, à l'instar de celles du quartier de Bon-Air en Martinique.

M. le président Roland Lescure. Il est normal que le secrétaire d'État n'ait pas répondu à cette question, car je ne lui ai pas encore donné la parole...

M. Stéphane Peu. Le taux de rentabilité n'est pas un gage de mixité sociale. Regardons la réalité du marché immobilier en face. Prenons un appartement à Clichy-sous-Bois : même si son prix d'achat au mètre carré est dix fois inférieur à celui d'un appartement dans le quartier du Trocadéro, il peut être loué à un prix analogue, autrement dit son taux de rentabilité est bien supérieur. Pourquoi ? Parce qu'il aura été loué à plusieurs familles par un marchand de sommeil.

Ouvrir les cessions aux acteurs privés, c'est risquer d'accroître le nombre de copropriétés dégradées.

M. Bruno Fuchs. M. Pupponi fait une description juste du mécanisme de l'achat-revente. Il oublie toutefois de dire, par pudeur, qu'un acteur privé mal intentionné susceptible de revendre un bien trois fois son prix d'achat n'aura aucun scrupule à utiliser tous les moyens légaux, voire illégaux, pour faire partir les locataires qui l'occupent.

M. Richard Lioger. Je ne suis pas d'accord pour interdire les ventes au bloc aux personnes morales de droit privé au prétexte que des marchands de sommeil pourraient en profiter. Mais j'aimerais que l'on étudie la possibilité d'introduire une clause pour obliger les bailleurs sociaux à s'assurer de la fiabilité de l'acheteur ou d'autres garanties contre les marchands de sommeil.

M. François Pupponi. Le problème ne se pose pas au moment de la vente mais au moment de la revente et, à ce stade, les bailleurs ne peuvent plus intervenir.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Ce débat est extrêmement important, mais j'insiste sur la nécessité de le dissocier des autres débats que nous avons eus.

Le projet de loi autorise la vente en bloc de logements PLS de plus de quinze ans à des personnes morales de droit privé. En aucun cas, cela n'implique de modifier l'ordre de priorité pour la vente tel qu'il est aujourd'hui défini dans notre droit. Rappelons que tout logement social mis en vente doit être d'abord proposé aux occupants, puis aux personnes physiques respectant les plafonds de ressources, ensuite aux collectivités et, s'il n'y a toujours pas d'acquéreur, aux personnes morales de droit privé. La loi prévoit donc déjà que la vente est autorisée pour les acteurs privés.

Je constate qu'il y a des différences d'appréciation sur l'intérêt de la mesure que nous proposons. À nos yeux, elle a deux avantages principaux : permettre aux bailleurs d'utiliser leur patrimoine afin de constituer de nouveaux fonds propres ; favoriser la mixité sociale.

Vous vous interrogez aussi sur les moyens de compléter notre dispositif pour éviter que les marchands de sommeil n'en tirent profit. Nous devons travailler pour déterminer si un contrôle est possible. À cet égard, je prends note, monsieur Pupponi, de votre proposition concernant les institutionnels.

La commission rejette l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE2610 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Le présent amendement permet d'autoriser la vente de logements construits ou acquis depuis moins de dix ans.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le projet de loi ne prévoit pas de modifier les conditions applicables aux logements que les bailleurs sociaux sont susceptibles de vendre. Compte tenu du versement d'aides publiques, il n'est pas opportun de supprimer totalement cette condition.

Pour ce qui est des conditions d'habitabilité et de performance énergétique, il convient de protéger des acheteurs souvent fragiles afin d'éviter que l'accession à la propriété n'aboutisse à développer l'habitat privé dégradé.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Elle est saisie des amendements identiques CE2754 de la rapporteure, CE476 de M. Alain Ramadier et CE2399 de M. François Pupponi.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Mon amendement vise à maintenir la possibilité pour un organisme HLM de vendre des logements sociaux à ses locataires par le biais d'un contrat de location-accession. La location-accession est un dispositif à la fois efficace et sécurisant pour le locataire qui acquiert progressivement la propriété de son logement.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis favorable.

La commission adopte les amendements.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE2400 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Cet amendement vise à autoriser la vente à un locataire *via* un contrat de vente d'immeuble à rénover.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ce mécanisme peut être intéressant dans certains cas. Il pose toutefois quelques difficultés. À quel moment, par exemple, le préfet devra-t-il contrôler le respect des normes d'habitabilité et de performance énergétique ? Par ailleurs, il ne faudrait pas que ce mécanisme ait pour conséquence que les coûts des travaux soient assumés en totalité par le locataire qui accède à la propriété alors qu'ils relèvent normalement de la responsabilité du bailleur. Je vous demande donc, monsieur Pupponi, de retirer votre amendement.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je suis favorable au principe mais vous invite, monsieur Pupponi, à réécrire votre amendement.

L'amendement est retiré.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, la commission rejette l'amendement CE908 de M. Emmanuel Maquet.

Elle examine l'amendement CE1397 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin Il s'agit d'introduire plus de souplesse dans les conditions relatives à la performance énergétique au moment de la vente d'un logement HLM.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Défavorable également. J'avoue ne pas comprendre le sens de cet amendement, qui ne me semble pas être dans la continuité des excellents amendements que M. Bazin a défendus jusqu'à présent...

M. Thibault Bazin. Dans certains logements anciens, les performances énergétiques sont faibles et mon amendement visait à prendre en compte les dispositifs d'accompagnement pour les améliorer. Cela dit, il est incomplet et je le retire.

L'amendement est retiré.

La commission examine, en discussion commune, les amendements CE1773 de M. Stéphane Peu et CE2458 de M. Denis Sommer.

M. Stéphane Peu. Vendre des logements HLM existants pour répondre à la pénurie de logements HLM me paraît déjà une mauvaise idée mais en vendre dans les villes carencées en est une encore plus mauvaise, c'est pourquoi nous visons par cet amendement à interdire cette possibilité.

M. Denis Sommer. Mon amendement vise à interdire la vente HLM sur les territoires ayant fait l'objet d'un arrêté de carence ou sur lesquels la tension sur la demande en logements locatifs sociaux est élevée.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Toutes les ventes continueront de faire l'objet d'une autorisation préalable du préfet et d'un avis de la commune d'implantation. Dans ce cadre, le préfet pourra être amené à refuser une vente si le parc de logements sociaux existant sur la commune est trop faible. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable.

La vente dans les zones carencées aura deux effets positifs. D'une part, elle permettra de maintenir les occupants acquéreurs dans leur logement et donc dans le calcul qui sert à établir les quotas de la loi SRU. D'autre part, elle aboutira à un accroissement du nombre de logements sociaux car, dans la plupart des cas, les bailleurs sociaux réinvestissent les capitaux issus des ventes dans la construction de logements sociaux, même si on ne peut pas faire de ce mécanisme une généralité.

M. Stéphane Peu. Le problème, c'est que les logiques territoriales des communes et des organismes HLM ne sont pas corrélées.

Pour changer un peu, je vais sortir de Saint-Denis et me tourner vers Fontenay-sous-Bois, ville proche de Vincennes et de Saint-Mandé. Inutile de vous faire un dessin : les pourcentages de logements sociaux de ces trois communes n'ont rien de commun. Aujourd'hui, aucune disposition de la législation actuelle n'oblige un organisme HLM à

affecter le produit de la vente de logements sociaux à des constructions dans la même commune, ce qui conduit à des situations paradoxales. D'après vous, quels logements vendrait un bailleur ayant des immeubles à Fontenay, à Vincennes et Saint-Mandé ? Plutôt dans ces deux dernières communes pour avoir un meilleur produit, logiquement. Et où en construirait-il de nouveaux ? À Fontenay, puisque les maires de Saint-Mandé et de Vincennes préfèrent payer l'amende pour carence plutôt que de construire des logements HLM. Autrement dit, les ventes dans les villes carencées aboutissent à une diminution nette du nombre de logements sociaux. D'où mon amendement visant à interdire les ventes dans les villes carencées.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Vous avez raison, monsieur Peu. Le mécanisme que j'ai exposé est vrai au niveau global, mais rien ne garantit que les constructions se fassent dans la même commune que les ventes. Je considère toutefois que ce n'est pas à la loi d'interdire la vente dans les communes carencées. La question est de savoir à quel niveau il faut intervenir. Nous pourrions nous fonder sur les documents de planification, sur le contrôle exercé par les préfets ou encore sur les conventions d'utilité sociale dont c'est la fonction.

M. Stéphane Peu. Le problème, j'y reviens, c'est que les organismes HLM et les villes ne suivent pas les mêmes logiques territoriales.

Lors de la campagne des élections municipales de 2014, certains candidats – dont je tairai les noms ici – affirmaient dans les meetings qu'une fois élus, ils choisiraient de payer les amendes pour carence plutôt de construire des HLM et d'amener des pauvres. Ce n'est pas au niveau des organismes HLM mais des communes que se pose le problème. L'amendement que je propose ne contraint pas ces organismes. Il interdit les ventes de HLM dans les communes qui se mettent volontairement en dehors de la loi de la République en refusant de se conformer aux quotas de la loi SRU.

M. Robin Reda. Je souscris à tous les arguments développés par M. Peu et par M. Pupponi. Il est clair que dans les villes carencées, où le prix du mètre carré avoisine les 10 000 euros, il y a un effet d'aubaine pour les reventes. Sans doute faudrait-il travailler à un amendement pour imposer le principe de deux logements construits pour un vendu dans la même commune.

J'ajouterai une précision. À la Commission nationale SRU, où je siége en tant que représentant de notre assemblée, nous évaluons avec son président, Thierry Repentin, la situation des communes qui cherchent à sortir de la carence et je peux vous dire que les villes de Saint-Mandé et de Vincennes ont développé un programme très ambitieux pour atteindre leurs objectifs.

La commission rejette successivement les deux amendements.

Elle examine, en discussion commune, les amendements CE1841 et CE1853 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Parmi les communes qui n'ont pas atteint le quota de 25 %, il faut distinguer celles qui font des efforts pour atteindre cet objectif des communes carencées qui, en dépit de toutes les invitations qui leur ont été faites et des amendes qu'elles ont dû payer, refusent de rentrer dans le mécanisme de la loi SRU.

La semaine dernière, au Conseil de Paris, certains proposaient de vendre des logements HLM alors même que la capitale n'a toujours pas atteint les 25 % et que toutes les petites mains qui font la ville sont logées dans la périphérie, à une heure ou une heure et demie de transport.

M. Thibault Bazin. Y compris les gendarmes !

M. Stéphane Peu. Bien sûr ! Et les policiers logent tous à une heure de Paris dans des conditions déplorables.

Le présent amendement vise à interdire la vente de logements HLM dans les communes en déficit de logements sociaux.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable, pour les mêmes raisons que précédemment.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Il faut en effet distinguer les communes qui tendent vers les 25 % de celles qui sont carencées. Je me suis rendu au début de l'année à Vincennes pour rencontrer une famille bénéficiant du dispositif de l'intermédiation locative et j'ai pu discuter avec la maire. Elle a prévu toute une planification pour augmenter le nombre de logements sociaux, ce qui, en l'absence de foncier, repose sur une seule possibilité : transformer des logements privés en logements sociaux. Comme vous l'avez souligné, monsieur Peu, il importe de réassocier les organismes HLM et les territoires communaux. Mais j'ai une réserve : cela ne doit pas passer par la loi qui a prévu d'autres mécanismes, qu'il s'agisse du contrôle du préfet à chaque vente ou des documents de planification.

M. François Pupponi. Il est tout de même paradoxal que la loi autorise des communes carencées, qui violent la loi avec une certaine morgue, à vendre le peu de logements sociaux qu'elles ont. Je considère que l'interdiction de ces ventes doit constituer une sanction supplémentaire, à côté des amendes.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Tout ne doit pas passer par la loi, mais la loi peut indiquer quels documents peuvent permettre de traiter ce problème.

Si, dans une commune carencée, l'argent de la vente d'un logement HLM est réinvesti pour construire deux autres logements HLM, cela peut être un très bon mécanisme. La question, comme l'a souligné M. Peu, est de savoir comment s'assurer que le produit de la vente est réinvesti dans la zone géographique du bailleur. Nous devons réfléchir à des mécanismes qui contraindraient sans interdire et qui ne passeraient pas par la loi qui rigidifierait tout.

M. Stéphane Peu. Obliger les organismes HLM à réinvestir le produit de la vente d'un logement social dans la même commune si celle-ci est carencée ne peut pas passer par la loi, je vous l'accorde. Par contre, il est possible de s'adosser à la loi SRU, loi fondamentale en matière de logement, sur les dispositifs de laquelle nous disposons d'un recul suffisant puisqu'elle a maintenant plus de quinze ans. D'où mes propositions d'inscrire dans la loi l'interdiction de vendre des logements sociaux dans les communes qui ne se conforment pas aux obligations de cette loi. Ce serait appuyer une disposition législative sur d'autres

dispositions législatives, ce qui donne à la République sa cohérence. Le reste relève en effet plutôt de la décision des préfets.

M. Éric Pauget. Au lieu de raisonner en termes quantitatifs autour de la notion de seuil, sans doute vaudrait-il mieux envisager la question sous l'angle des regroupements de communes et d'EPCI pour entrer pleinement dans une logique de périmètre. Cela permettrait de résoudre le problème que vous pointiez. Les élus enclins à faire des efforts pour se mettre en conformité avec la loi SRU veilleraient à réinvestir le produit des ventes sur leur propre territoire.

M. Thierry Benoit. Ce serait cohérent avec la réforme territoriale manquée de M. Hollande, qui confie des missions aux régions et des compétences aux intercommunalités. Cela éviterait les effets de la tendance à ce que j'appelle « la vie en grand » – les grandes régions, les grandes métropoles, les communes nouvelles, les regroupements de bailleurs – qui semble prendre dans une nasse les membres mêmes des gouvernements successifs. À vous entendre ainsi que M. Mézard, monsieur le secrétaire d'État, je ne suis pas certain que vous soyez totalement en phase avec Bercy et avec une certaine administration. Je crois voir poindre chez vous une forme de subsidiarité, une confiance accordée aux acteurs territoriaux, qu'il s'agisse des élus locaux ou les bailleurs. Retenir la notion de périmètre territorial nous permettrait d'aller en ce sens.

Mme Frédérique Tuffnell. Je suis tout à fait d'accord avec mes collègues : mettre l'accent sur cette approche permettrait de lisser à l'échelle d'un territoire donné le nombre de logements sociaux et d'encourager un système de contractualisation avec l'État *via* les préfetures.

M. Denis Sommer. Nous ne devons pas vivre dans les mêmes intercommunalités. J'ai été maire pendant seize ans d'une commune qui faisait partie avec vingt-huit autres communes d'une grande intercommunalité. Certaines d'entre elles n'avaient aucun logement social et elles n'en ont toujours pas. La logique intercommunale ne fonctionne pas en ce domaine, sauf si l'établissement intercommunal a autorité pour décider de l'implantation de logements sociaux dans chacune des communes. Et je peux vous dire que ce n'est pas gagné, cette affaire !

M. Thibault Bazin. Tout le monde y va de son exemple, mais il faut faire attention à ne pas généraliser. Je suis très sensible à l'idée que l'on doit adapter les dispositifs aux réalités locales et je pense qu'il ne faut pas jeter l'opprobre sur des villages qui ne comptaient aucun logement aidé il y a quinze ans et qui se trouvent toujours dans cette situation. J'ai été maire d'une commune ayant peu de logements aidés : j'ai demandé pendant 8 ans à des bailleurs d'intervenir, mais ils ne voulaient pas le faire car ils trouvaient que le zonage n'était pas intéressant. Il faut aussi que l'on apporte un accompagnement. Certains élus sont prêts à participer à une répartition équitable, mais l'équilibre économique nécessaire pour produire du logement aidé n'est pas toujours au rendez-vous dans certaines petites communes.

M. Denis Sommer. Je ne parlais pas des villages. Comme ils ont besoin de garder leur école ou leurs petits commerces, ils souhaitent souvent la création de logements sociaux sur leur territoire. C'est aux villes que je pensais. Il ne faut pas que l'intercommunalité permette d'exonérer un certain nombre de maires qui refusent de faire du logement social dans leur territoire et, qui plus est, font campagne en promettant qu'il n'y en aura pas s'ils sont réélus.

M. le président Roland Lescure. Je voudrais juste m'assurer que l'on parle bien des amendements CE1841 et CE1853 : le sujet est intéressant, mais il me semble que l'on est en train d'élargir le débat.

M. Jean-Louis Bricout. Les gens qui se trouvent en situation de précarité, ou qui sont en proie à des problèmes sociaux, préfèrent souvent habiter dans des petites villes, parce qu'on y trouve certains services. Cela dit, beaucoup de maires de villages ne veulent pas s'embêter à faire trop de social et renvoient donc les gens vers les petites villes-centres, qui ont l'avantage de disposer d'un bon centre communal d'action sociale (CCAS).

M. Mickaël Nogal. Je souscris à 100 %, et même à 200 %, aux propos de Denis Sommer.

La commission rejette successivement les deux amendements.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, elle rejette l'amendement CE2431 de M. François Pupponi.

Puis elle est saisie de l'amendement CE1428 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. On doit éviter que des ensembles d'habitations ne deviennent à terme des copropriétés dégradées après que des logements ont été vendus individuellement à leurs locataires. C'est un sujet que nous avons déjà évoqué, mais pour lequel nous n'avons pas encore adopté des dispositions. Or il est important de le faire. Il faut limiter les risques de non-entretien et de non-paiement des charges liés à un manque d'information préalable de l'acquéreur. La convention d'utilité sociale doit comporter toutes les informations permettant d'évaluer le coût du bien au-delà de son seul achat, notamment grâce à une estimation des charges d'entretien et de gestion de l'immeuble. Tel est l'objet de mon amendement.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Un dispositif spécifique d'information du locataire existe déjà, et l'alinéa 81 du présent article a pour objet de le reprendre. Votre amendement étant déjà satisfait, je vous propose de le retirer.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis. C'est en effet un point important qui est traité dans le projet de loi.

M. Thibault Bazin. Je vous fais confiance.

L'amendement est retiré.

La commission examine ensuite les amendements identiques CE797 de M. Éric Pauget et CE1718 de M. Jean-Luc Lagleize.

M. Éric Pauget. Mon amendement concerne le même sujet, qui est majeur. Si l'on veut éviter que certaines catastrophes se produisent au bout de quelques années, il faut qu'il y ait une estimation des charges d'entretien et de réparation au moment de la vente.

M. Jean-Luc Lagleize. Je considère que mon amendement est satisfait par l'alinéa 81.

Les amendements sont retirés.

La commission examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE1774 et CE2639 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. On en revient toujours au même débat : vous faites une loi qui s'adresse aux bailleurs, mais en faisant fi de la réalité des villes. Et cet article pousse le bouchon encore un peu plus loin. À l'heure actuelle, quand on veut vendre du logement HLM, la déclaration d'intention d'aliéner est adressée aux maires. Avec ce texte, on pourra s'en affranchir : le maire ne pourra émettre, au mieux, qu'un avis consultatif. Or c'est lui le patron de la commune, c'est lui qui sait si l'on doit vendre ou non : il connaît mieux que quiconque le territoire concerné. Laisser les organismes HLM, surtout extraterritoriaux, vendre leur patrimoine en ne laissant au maire que la possibilité d'émettre un avis consultatif, c'est une déresponsabilisation totale. L'Association des maires de France (AMF) est vent debout contre cette disposition, comme tout le monde d'ailleurs. Nos amendements visent à revenir sur cette mesure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le maire émettra, en effet, un avis simple, mais cet avis sera quand même demandé. Par ailleurs, c'est le préfet qui autorise ou non la vente. Il est le garant de l'arbitrage. Par conséquent, je donne un avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Nous nous sommes beaucoup interrogés sur cette question pendant la phase de préparation du projet de loi. Je souligne que le maire rend déjà un avis simple, et non conforme. Il est sollicité sur deux points à l'heure actuelle : l'opportunité de la vente et son prix. Nous allons supprimer l'avis du maire sur le prix de vente, mais nous ne changeons rien en ce qui concerne l'opportunité – qui fait déjà l'objet d'un avis simple, je l'ai dit.

M. Stéphane Peu. Le pouvoir du maire réside dans sa capacité à préempter et à s'opposer de la sorte à une décision de vente qui serait contraire à son avis. C'est en ce sens que celui-ci est à la fois simple et conforme. J'ai connu un exemple catastrophique de vente de logements HLM : on l'a laissée passer sans exercer le droit de préemption et on l'a regretté. En conservant la déclaration d'intention d'aliéner, ces amendements redonneront au maire le pouvoir de donner son avis et de préempter. Ce n'est pas à un bailleur de décider la politique urbaine d'une ville : il n'a aucune légitimité démocratique pour le faire.

La commission rejette ces amendements.

Puis elle en vient à l'amendement CE2640 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Cet amendement vise aussi, même si c'est sous une forme un peu différente, à rétablir le pouvoir du maire en la matière. Je suis surpris que l'on veuille affaiblir à ce point ses prérogatives, s'agissant d'une dimension majeure de la politique urbaine.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis, mais j'entends ce que vous dites.

La commission rejette l'amendement.

M. Thibault Bazin. J'ai relu l'alinéa 81 qui a été évoqué tout à l'heure, et je pense qu'il y a quand même une faille : il y est surtout question des parties communes. On peut être conscient de toutes les charges qui s'y rapportent, mais pas de celles concernant les parties

privatives – où il peut surtout y avoir des travaux à réaliser. Je crois que l'on pourrait donc compléter cette disposition.

M. Jean-Luc Lagleize. Le locataire connaît ses propres charges. C'est pour celles concernant les parties communes – les charges de copropriété – qu'il y a un besoin. On doit savoir ce qui va changer quand on passe du statut de locataire à celui de copropriétaire. L'alinéa 81 répond totalement à cet objectif : n'ayez pas d'inquiétude.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. M. Lagleize a raison quand il s'agit d'une vente à l'occupant et M. Bazin lorsqu'une autre personne achète – c'est-à-dire si l'occupant ne le fait pas lui-même. On doit s'assurer que l'information sur toutes les charges est vraiment disponible au moment de l'accession à la propriété.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il faut également rappeler qu'il est interdit de vendre des logements de catégories énergétiques F et G et qu'un diagnostic technique doit être réalisé.

M. le président Roland Lescure. Nous en reparlerons donc dans une dizaine de jours en séance publique...

La commission examine l'amendement CE1681 de la rapporteure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement vise à maintenir la consultation des collectivités publiques ayant accordé un financement ou une garantie avant la cession de logements sociaux qui ne sont pas mentionnés dans le programme de vente de la convention d'utilité sociale (CUS). Nous assurerons ainsi le parallélisme des formes avec les ventes ayant lieu dans le cadre des CUS.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis favorable.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle est saisie de l'amendement CE132 de M. Alain Ramadier.

M. Robin Reda. Dans le même esprit, c'est-à-dire pour préserver les prérogatives des maires, cet amendement vise à ce que les communes où les logements sont implantés soient signataires du plan de vente. Cela permettra que leur avis soit vraiment contraignant.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. J'émet un avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même position.

La commission rejette l'amendement.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, elle rejette également l'amendement CE2641 de M. Stéphane Peu.

Puis elle examine l'amendement CE2633 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Cet amendement porte sur le même sujet. Il y a une difficulté si l'on permet le transfert de logements sociaux sans l'accord du maire concerné. J'aimerais revenir sur une question que j'ai évoquée ce matin, mais à laquelle je n'ai pas eu de réponse : le maire est d'autant plus concerné si les cessions font l'objet d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Vous étiez momentanément absent quand je l'ai dit : actuellement, les maires émettent un avis simple, mais ils peuvent exercer un droit de préemption. Ils sont consultés sur deux points : l'opportunité de vendre et le prix. Le projet de loi ne fait que supprimer la consultation sur le prix de vente et ne change rien au fait qu'il s'agit d'un avis simple. Mais nous en discuterons d'ici la séance publique sous l'angle de l'exercice du droit de préemption.

Une exonération de TFPB peut survenir lorsque des logements ont été déconventionnés dans un premier temps avant de revenir dans ce cadre. C'est un cas très particulier, que vous avez connu dans votre territoire – il s'agissait d'ICADE si je ne me trompe pas. Pour les logements conventionnés, il n'y a pas de changement de situation : l'exonération continue à s'appliquer.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. François Pupponi. On doit en effet regarder la question de la préemption, en particulier lorsqu'il s'agit d'une vente à des particuliers.

En ce qui concerne l'exonération de TFPB, je connais trop bien les méthodes de Bercy. Les ventes entre bailleurs se font généralement sur le dos des communes. C'est un argument de vente : on met en avant le fait qu'il y aura une exonération – les bailleurs le demandent systématiquement. J'aimerais que le Gouvernement s'engage en séance à ce que les ventes futures ne fassent pas l'objet d'une exonération de TFPB. Nous avons été beaucoup trompés sur ce sujet. Lorsque le cas d'ICADE s'est présenté, le Gouvernement nous a dit que, certes, il y avait une exonération de TFPB, mais qu'elle était compensée. Elle l'a été à 83 % au début, mais on est ensuite passé à 0 %. La commune de Sarcelles, que je connais un peu, a perdu annuellement un million d'euros pendant quinze ans parce qu'ICADE vendait son patrimoine. Ce montant correspond à l'augmentation de la dotation de solidarité urbaine (DSU) en un an. Ce qui nous était donné avec la DSU nous était repris sous forme d'exonération de TFPB car les bailleurs faisaient des ventes entre eux. On connaît un peu trop la technique : nous savons qu'il y a un risque majeur pour les communes. Si l'on instaure une exonération de TFPB pour des logements qui sont aujourd'hui imposés, il y aura une perte sèche pour les communes.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. C'est un sujet dont nous avons déjà eu l'occasion de débattre. Sauf erreur de ma part, l'exonération a été reconduite pour quatre ans par la dernière loi de finances. Cette question a déjà été tranchée.

M. François Pupponi. Dans le mauvais sens !

La commission rejette l'amendement.

Elle étudie ensuite l'amendement CE1090 de M. Jean-Bernard Sempastous.

M. Jean-Bernard Sempastous. Le maire doit pouvoir s'opposer à une vente de logements sociaux qu'il ne juge pas opportune, notamment en raison du besoin de maintenir un parc locatif abordable. En cas de désaccord avec le préfet sur l'autorisation de vente, mon amendement rétablit l'arbitrage exercé par le ministre chargé du logement.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. J'émet un avis défavorable, car cette procédure allonge excessivement le délai de mise en vente.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Par ailleurs, et je le dis en toute humilité, je suis incapable d'arbitrer entre un maire et un préfet sur de telles questions – c'est une décision purement arbitraire. Je préfère que l'on se prononce au plus près du territoire.

L'amendement est retiré.

La commission examine l'amendement CE2010 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Cet amendement concerne le droit de préemption, pour lequel le ministre a souligné qu'il y a bien un sujet. Nous permettrons son exercice pour les logements sociaux, comme pour toutes les autres ventes de biens.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. J'avais initialement un avis défavorable, mais je ne sais pas quelle sera ma position *in fine* compte tenu des débats que nous avons eus tout à l'heure. Je souhaite que l'on continue à travailler sur cette question et vous propose donc de retirer l'amendement.

L'amendement est retiré.

L'amendement CE2662 de M. Didier Martin tombe.

Suivant l'avis favorable de la rapporteure, la commission adopte l'amendement rédactionnel CE2050 de M. Jean-Luc Lagleize.

Puis elle examine, en discussion commune, les amendements CE2112 de M. Loïc Prud'homme et CE712 de M. Robin Reda.

Mme Bénédicte Taurine. L'amendement CE2112 a pour objet d'interdire la vente de logements sociaux dans les communes ne respectant pas les obligations fixées par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même position.

La commission rejette successivement les deux amendements.

Elle en vient ensuite à l'amendement CE713 de M. Robin Reda.

M. Robin Reda. Je retire mon amendement avant que la rapporteure ne me dise qu'il est quasiment satisfait par l'article 46...

L'amendement est retiré.

La commission examine l'amendement CE2268 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Nous demandons la suppression de l'alinéa 39, aux termes duquel les cessions à un autre organisme HLM, à une société d'économie mixte (SEM) agréée ou à un organisme de foncier solidaire (OFS) ne seront pas soumises à l'accord préalable du préfet : il serait simplement informé.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE2269 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Cet amendement prévoit l'information du maire sur les ventes réalisées entre les organismes HLM.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. J'y suis favorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE2111 de Mme Bénédicte Taurine.

Mme Bénédicte Taurine. Compte tenu des débats que nous avons eus, je retire cet amendement visant à ce que le prix de vente reste fixé par les Domaines.

L'amendement CE2111 est retiré.

La commission étudie ensuite, en discussion commune, les amendements identiques CE477 de M. Alain Ramadier, CE2106 de Mme Mathilde Panot et CE2401 de M. François Pupponi, ainsi que les amendements CE1140 de M. Gilles Lurton et CE2041 de Mme Aude Luquet.

M. Robin Reda. L'amendement CE477 vise à supprimer la condition d'occupation d'un logement social pendant trois ans par son locataire avant que celui-ci puisse en faire l'acquisition. C'est une disposition contraignante qui ne nous semble pas aller dans le sens des objectifs poursuivis par le Gouvernement et des chiffres ambitieux de vente de logements sociaux qui ont été annoncés.

Mme Bénédicte Taurine. Par notre amendement CE2106, nous demandons également la suppression des alinéas 43 à 46, qui rendent possible la vente d'un logement social à une personne qui ne l'occupe pas si le locataire n'est pas présent depuis trois ans. À

nos yeux, cela crée une inégalité entre les locataires du parc social et fragilise les locataires récents.

Mme Aude Luquet. Je rejoins les arguments qui viennent d'être présentés au sujet de la condition d'ancienneté : cette restriction supplémentaire ne me paraît pas justifiée. Elle risque de limiter la vente de logements sociaux alors que les objectifs sont loin d'être atteints dans ce domaine.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je vous propose de retirer ces amendements au profit de l'amendement CE2187 de M. Nogal, qui vient immédiatement après et qui tend à ramener à deux ans la condition d'occupation du logement.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même position.

M. Stéphane Peu. Je ne suis pas très emballé par ces amendements, même si je compte beaucoup d'amis et de camarades parmi ceux qui les défendent. Connaissant un peu le système, je peux vous dire que l'on ne décide pas de vendre un immeuble dans un délai d'un mois : il s'agit en principe d'une décision un peu stratégique, qui va d'ailleurs figurer dans la CUS. Par ailleurs, vous allez peut-être trouver que j'ai l'esprit tordu, mais je crains un effet pervers : il y a un risque d'attribution des logements selon des critères obéissant à une logique de clientélisme ou de pure opportunité.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je voudrais préciser qu'il n'y a aucune condition d'ancienneté à l'heure actuelle : c'est le projet de loi qui en crée une, à la suite d'observations formulées par l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS). Par ailleurs, je vous propose de ramener cette condition à deux ans.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Les observations de l'ANCOLS répondent à celles de M. Peu. Appelons un chat un chat : il faut éviter qu'il y ait des attributions de complaisance de logements sociaux. Un délai de deux ans nous paraît suffisant pour éviter ce risque.

M. Stéphane Peu. Mon intervention visait précisément à soutenir les propos de la rapporteure et du secrétaire d'État.

La commission rejette les amendements identiques CE477, CE2106 et CE2401 puis, successivement, les amendements CE1140 et CE2041.

Elle examine ensuite l'amendement CE2187 de M. Mickaël Nogal.

M. Mickaël Nogal. La rapporteure l'a dit : cet amendement vise à porter à deux ans, au lieu de trois, la condition d'occupation par le locataire d'un logement inscrit à un programme de vente.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis favorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle est saisie des amendements identiques CE482 de M. Alain Ramadier et CE2402 de M. François Pupponi.

M. Robin Reda. Nous proposons d'élargir la qualité d'acquéreur au conjoint, au partenaire pacsé et au concubin de l'occupant, en vue de renforcer la solidité financière du ménage amené à acquérir son logement social.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis favorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission adopte l'amendement.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, la commission rejette les amendements identiques CE909 de M. Emmanuel Maquet et CE2632 de Mme Aude Luquet puis, successivement, les amendements CE2107 de Mme Bénédicte Taurine et CE144 de M. Alain Ramadier.

Elle adopte les amendements identiques CE2760 de la rapporteure, CE1669 de M. Michel Delpon et CE1775 de M. Stéphane Peu, visant à corriger une erreur de référence.

Puis elle est saisie de l'amendement CE2108 de M. Loïc Prud'homme.

Mme Bénédicte Taurine. L'alinéa 52 supprime l'obligation faite aux collectivités achetant des logements sociaux de les mettre à la disposition de personnes défavorisées pendant une durée de 15 ans. Or il nous paraît essentiel que de tels logements conservent leur vocation sociale. C'est pourquoi notre amendement tend à supprimer cet alinéa.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même position, car la restriction actuelle repose sur la notion de personne défavorisée qui est très floue. Ce n'est donc pas applicable dans les faits.

La commission rejette l'amendement.

Puis elle examine, en discussion commune, les amendements CE1770 de M. Stéphane Peu et CE2109 de M. François Ruffin.

M. Stéphane Peu. L'amendement CE1770 supprime la possibilité de vendre à toute personne morale. Cela me paraît nécessaire si l'objectif est bien de promouvoir l'accession sociale à la propriété.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même position.

La commission rejette successivement les amendements.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE2459 de M. Denis Sommer.

M. Denis Sommer. Afin que la vente de logements par des organismes HLM constitue bien un outil d'accès sociale à la propriété, nous proposons que les acheteurs s'engagent à en faire leur résidence principale pendant au moins cinq ans. Les risques liés aux marchands de sommeil et à la spéculation ont été largement évoqués tout à l'heure. Nous sommes bien conscients qu'il sera relativement difficile de faire respecter cette disposition sur une durée de cinq ans, mais un engagement moral nous semble une démarche intéressante.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, elle rejette également l'amendement CE2273 de M. François Pupponi.

Puis elle examine l'amendement CE2110 de Mme Mathilde Panot.

Mme Bénédicte Taurine. Nous souhaitons empêcher que les logements des organismes HLM puissent être vendus à des personnes morales de droit privé.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Elle en vient ensuite à l'amendement CE1776 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Je rappelle que le service des Domaines est le juge de paix en ce qui concerne la valeur des biens immobiliers. On n'est pas obligé de suivre l'évaluation qui est faite, mais elle constitue quand même une référence – la méthode de calcul est assez fiable. Quand des logements HLM sont vendus, il n'y a pas de raison que les Domaines n'interviennent pas.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le projet de loi supprime l'avis rendu par les Domaines : on fait confiance aux bailleurs. Néanmoins, l'ANCOLS sera chargée de contrôler les prix de vente. J'émet donc un avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis. J'ai beaucoup de respect pour les Domaines, mais il y a souvent un débat qui dure des mois sur leur évaluation. Je fais confiance à l'ANCOLS et à l'intelligence collective sur le terrain.

M. Stéphane Peu. L'ANCOLS, que je connais bien, est un outil précieux en matière de contrôle, mais elle n'a absolument pas les moyens de réaliser de telles évaluations. Vous savez que les Domaines se réfèrent notamment aux ventes effectuées au cours des mois précédents dans un périmètre donné. Je ne vois absolument pas comment l'ANCOLS pourra se substituer aux Domaines en faisant preuve de la même rigueur.

La commission rejette l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE2623 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Cet amendement a le même objet que le précédent.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, elle rejette ensuite l'amendement CE2403 de M. François Pupponi.

Puis elle examine les amendements identiques CE1668 de M. Michel Delpon et CE1777 de M. Stéphane Peu.

M. Michel Delpon. Il s'agit de préciser que les logements HLM vendus à des personnes physiques doivent constituer leur résidence principale : les acquéreurs devront les occuper personnellement.

M. Stéphane Peu. J'essaie de me convaincre que la vente de logements HLM peut servir de politique d'accession sociale à la propriété. Mon amendement vise à le garantir.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je vous propose de retirer ces amendements. Nous avons eu le même débat hier sur la mixité sociale, à propos des résidences principales et secondaires : le fait que c'est l'acheteur du logement qui déclare s'il en fait sa résidence principale ou secondaire complique les choses. Avec ce que vous proposez, on va demander aux acquéreurs de s'engager à ce que les logements concernés soient leur résidence principale, mais ils pourront ensuite en faire une résidence secondaire. Je pense qu'il faut répondre à votre préoccupation, mais je ne suis pas persuadé que ces amendements offrent le bon moyen d'y parvenir.

M. Serge Letchimy. Je voudrais remercier le secrétaire d'État pour sa réponse : il ne s'est pas contenté de dire que l'acheteur fait ce qu'il veut. On parle quand même de céder un patrimoine financé ou subventionné par l'État pendant des années. Il faudrait trouver un dispositif d'accompagnement permettant d'éviter que l'on ne bascule ensuite dans une logique de spéculation : un tel comportement serait assez contestable sur le plan moral.

M. Michel Delpon. Je retire mon amendement pour le retravailler en vue de la séance publique.

M. Stéphane Peu. Moi aussi.

Les amendements sont retirés.

La commission est ensuite saisie de l'amendement CE2526 de M. Bruno Fuchs.

M. Bruno Fuchs. Cet amendement repose sur une approche un peu différente. Il existe un effet pervers bien identifié, lié à l'accélération des ventes de logements sociaux dans les zones attractives, là où la rémunération est forte et les ventes rapides : dans la plupart des cas, cela concerne des zones extrêmement tendues où l'on a ensuite du mal à reconstruire du logement social, pour des raisons de coût et d'opportunité. Si on laisse faire cette mécanique de marché, on aboutit à une situation contraire aux objectifs d'homogénéité territoriale et de mixité sociale. C'est pourquoi nous vous proposons que l'on ne puisse pas vendre des logements sociaux dans les communes où ils représentent moins de 15 % du parc immobilier ou dans celles devant s'acquitter de pénalités. Lorsque les logements sociaux représentent entre 15 % et 20 % du parc immobilier, on pourra vendre mais il y aura une obligation de construction de nouveaux logements dans un délai de trois ans – on devra donc anticiper.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. J'émet un avis défavorable. Les ventes de logements sociaux continueront à être soumises à une autorisation préalable du préfet. Il lui revient notamment de vérifier que la vente ne va pas à l'encontre des objectifs de rattrapage dans le cadre de la loi SRU.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

L'amendement est retiré.

Puis la commission en vient à l'amendement CE1682 de la rapporteure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il s'agit d'harmoniser les règles de vente en bloc des logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux (PLS) construits ou acquis depuis plus de quinze ans par un organisme HLM.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis favorable.

La commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE2270 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Si je peux revenir un instant sur l'amendement précédent, je me demande s'il n'y a pas un problème quand certains logements sont vacants.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il s'agit justement d'y remédier.

M. François Pupponi. Très bien.

L'amendement CE2270 vise à éviter une autre difficulté, qui concerne les cessions dans des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine : ceux qui vendent ne participeront pas aux opérations souhaitées et ce sera ensuite trop tard pour les acquéreurs. Il y a donc un risque de plantage du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). L'objectif de l'amendement est de faire en sorte que les bailleurs participent bien à la convention en rénovant leur patrimoine, qui pourra alors être vendu. Si l'on permet de vendre avant, des quartiers concernés par le NPNRU risquent de ne pas connaître de rénovation.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. J'émet un avis défavorable. Cet amendement risque de complexifier les procédures de vente. J'ajoute qu'il y a d'importants points communs entre la signature des conventions d'utilité sociale (CUS) et celle des conventions conclues avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Il y a déjà une bonne connaissance de ce que prévoient les unes et les autres.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je voudrais être sûr de bien comprendre. L'idée est-elle que le nouveau propriétaire ne doit pas avoir la possibilité de se désengager des opérations de rénovation si le bailleur initial a souhaité y participer ?

M. François Pupponi. Quand un bailleur souhaite vendre, il ne va pas, dans la plupart des cas, déposer de dossier de rénovation urbaine, car il n'est pas intéressé par la rénovation de son patrimoine. Si le nouveau propriétaire ne le souhaite pas davantage, les immeubles ne seront donc pas rénovés. Pour éviter cette situation, il faut que le bailleur rénove avant que la vente ait lieu : celle-ci doit être différée.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Quand un bailleur souhaite vendre des biens situés dans des quartiers dits « de rénovation urbaine », il a tout intérêt à participer aux opérations prévues. Je connais beaucoup d'exemples qui vont dans ce sens. Je ne suis pas sûr de bien comprendre votre amendement, mais nous pourrions en reparler en aparté si vous le voulez.

M. François Pupponi. En cas de vente en bloc, quel est l'intérêt du bailleur d'engager des fonds propres pour rénover ? Il va vendre, quitte à brader.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Rénover permet de vendre plus cher.

M. François Pupponi. Pas forcément. Le bailleur n'est pas incité à rénover. On l'observe dans de nombreux cas. Un bailleur qui s'en va risque de ne pas participer aux opérations menées dans le cadre de l'ANRU. Il faut se protéger contre une telle situation.

M. Stéphane Peu. Quand vous vous engagez dans un programme de rénovation urbaine et que vous réhabilitez des logements, vous souscrivez pour vingt ans d'emprunt. Il ne sera donc pas rentable de vendre les logements réhabilités, compte tenu des engagements financiers que vous aurez pris pour cette réhabilitation, même si vous vendez un peu plus cher.

M. François Pupponi. Il s'agit aussi d'éviter ce qui s'est passé dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine. Je peux vous citer de nombreux exemples de bailleurs qui, à l'époque, se sont précipités pour faire de la cavalerie et gagner de l'argent sur le dos de l'ANRU : ils ont vendu à d'autres bailleurs qui sont ensuite venus présenter à l'agence une facture correspondant au prix d'acquisition de l'immeuble démolí par celle-ci. Il convient donc d'interdire les ventes dans les quartiers de rénovation urbaine pour éviter tous les risques de dérive, dans un sens ou dans l'autre.

La commission rejette l'amendement.

Elle étudie ensuite l'amendement CE2274 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Il s'agit d'instaurer une clause anti-spéculative.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Puis elle aborde l'amendement CE1740 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. L'élu d'une métropole que je suis vient au secours des zones B2 et C, souvent rurales. Dans ces territoires dits « détendus », où il y a beaucoup de logements vacants, la valeur des biens est plus faible, ce qui risque de compliquer les ventes. Je propose donc que, dans ces zones, les ventes soient exonérées de taxe sur les plus-values.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. La taxe sur les plus-values de cession vient à peine d'être adoptée dans le cadre de la loi de finances pour 2018. Son objectif est de mutualiser une partie des plus-values pour venir en aide aux bailleurs en difficulté *via* la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Il ne me paraît pas opportun d'en modifier les modalités avant sa première mise en application.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Le but du dispositif est de créer un système vertueux dans lequel la vente des logements refinance le logement. Le système qui me semble le plus sain est celui dans lequel tout le monde restitue les aides accordées pour qu'elles puissent l'être de nouveau, sur tous les territoires. Si l'on adopte cet amendement, ceux qui ne sont ni en zone B2, ni en zone C diront dans deux ou trois ans qu'il y a derrière cette disposition une péréquation déguisée, et n'accepteront l'autofinancement que dans les zones ayant contribué initialement au système. Laissons pour l'instant le dispositif en l'état et voyons s'il fonctionne : on en reparlera dans le futur.

M. Thibault Bazin. Je voudrais remercier mon collègue Peu, car je trouve appréciable que des députés des métropoles se soucient des zones B2 et C. On observe chez certains organismes HLM des comportements de désengagement des territoires en zone dite « détendue » ou peu attractifs, situés notamment en zones B2 et C. Or, ces opérateurs étaient souvent des donneurs d'ordres importants dans ces territoires, y apportant des logements aidés. Il faudra trouver des solutions pour que la construction reparte – comme vous le dites – dans tous les territoires car pour l'instant, je ne vois pas cette relance sur le terrain.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Derrière ce débat technique, il y a un vrai choix politique. Lorsque vous vendez un logement, il est assez logique que les subventions octroyées par l'État lui reviennent mais le choix que nous avons fait dans la dernière loi de finances est de s'assurer que cet argent ne servira pas, par le truchement du budget général, à financer d'autres dépenses que celles du logement et qu'il sera directement réaffecté à ce secteur. Ensuite, la question que vous soulevez est celle de la ventilation des crédits entre les territoires.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite les amendements CE2472 de M. Jean-Luc Lagleize et CE1973 de Mme Josy Poueyto.

M. Jean-Luc Lagleize. Tout à l'heure, nous avons évoqué la bonne information de l'acquéreur personne physique et vous nous avez demandé de retirer nos amendements au motif que l'alinéa 81 répondait à notre demande. Vous aviez raison pour les locataires en place mais M. Bazin s'était inquiété du sort des nouveaux entrants. Je vous propose donc, par l'amendement CE2472, d'améliorer l'alinéa 81 de manière à ce que le locataire entrant soit informé du diagnostic de performance énergétique et qu'il ait une idée de la consommation énergétique du logement.

L'amendement CE1973 vise, quant à lui, à ce que l'acquéreur soit informé dans tous les cas.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'obligation que vous proposez d'instaurer avec l'amendement CE2472 est déjà prévue pour toutes les ventes, HLM ou non. Il est donc inutile de la faire figurer à cet article du code qui définit les règles spécifiques à la vente HLM.

Concernant l'amendement CE1973, il me semble qu'il y a confusion : les mots « le cas échéant » signifient que l'information est obligatoire lorsque les charges existent et sont identifiées mais que ce n'est pas toujours le cas.

Je vous demanderai donc de retirer vos amendements.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette successivement les deux amendements.

Puis elle en vient à l'amendement CE1972 de Mme Josy Poueyto.

M. Jean-Luc Lagleize. Cet amendement vise à augmenter le nombre d'années de charges à porter à la connaissance de l'acquéreur.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE1975 de Mme Josy Poueyto.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'objet de cet amendement est de rendre obligatoire la présentation annuelle, par le syndic, de la liste des travaux nécessaires devant l'assemblée générale des copropriétaires. Avis favorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la commission.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle aborde l'amendement CE1771 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Il s'agit de rendre les avances pour travaux facultatives dans la mesure où elles font double emploi avec les cotisations du fonds de travaux.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il s'agit de deux choses différentes. La question du remboursement des sommes avancées en cas de vente doit être traitée par le propriétaire qui les a versées pour en tenir compte dans le prix de vente alors que le fonds de travaux reste attaché au syndicat des copropriétaires. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. J'ai cru comprendre que l'avance pouvait être récupérée, contrairement aux fonds de travaux. Ce sont donc deux choses différentes.

M. le président Roland Lescure. Retirez-vous votre amendement, monsieur Peu ?

M. Stéphane Peu. Dans le doute, je le maintiens.

La commission rejette l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE2021 de M. Jean-Luc Lagleize.

M. Jean-Luc Lagleize. Cet amendement prévoit de consulter, dans le cadre de la mise à disposition de locaux dans des logements HLM, non seulement les communes mais aussi les collectivités délégataires des aides à la pierre.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite les amendements CE2461 et CE2605 de M. Denis Sommer.

M. Denis Sommer. Je présenterai en même temps les amendements CE2461, CE2605, CE2607 et CE2608.

Il s'agit tout d'abord de rendre obligatoire l'information des associations de locataires en cas de location d'appartements destinés à un autre usage que l'habitation – tel qu'un usage libéral, notamment en zone franche. Comme ces locaux ne sont pas à usage d'habitation, leur affectation ne passe pas par la commission d'attribution.

Par ailleurs, nous souhaitons attirer votre attention sur ce qui se passe en périphérie ou à la limite des zones franches urbaines où la vacance est organisée. Des appartements y sont en effet mis à disposition pour installer des professions libérales dont la valeur ajoutée pour le quartier est quasi nulle mais qui engendrent toutes sortes de charges dans l'immeuble. Ces charges sont pour la plupart réparties au prorata des tantièmes, alors que l'activité du professionnel crée des flux de personnes et donc des salissures plus importantes que n'en engendre l'usage que fait de l'immeuble l'habitant classique.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Les représentants des locataires sont déjà dans les conseils d'administration des organismes HLM et peuvent donc exprimer leur point de vue sur la gestion patrimoniale de l'organisme.

Quant à l'usage libéral des locaux HLM, ce peut être un sujet préoccupant mais les professions libérales apportent des services qui peuvent bénéficier aux habitants des quartiers et contribuer à la mixité d'usage. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. J'ai exactement le même avis pour les mêmes raisons.

M. Denis Sommer. Dans l'idéal, les choses devraient en effet se passer de cette manière, mais la réalité est tout autre. Je rappelle quand même que l'installation d'activités dans les zones franches urbaines a d'abord pour but de créer les conditions du développement de l'emploi dans ces quartiers. Or, les objectifs fixés initialement ne sont absolument pas tenus et l'engagement de ces professionnels dans ces quartiers est quasi nul. En revanche, on voit bien leur intérêt fiscal à s'installer là et en même temps, les désavantages de la mesure puisqu'il s'agit en général d'activités qui étaient en centre-ville et dont le déplacement en lisière des zones franches urbaines met en difficulté ces centres-villes. Dans cette affaire, personne ne gagne : ni les quartiers ni les centres-villes. Il faut donc remettre à plat ces dispositifs.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Cet amendement nous renvoie à tout le débat que nous aurons à l'article 54, relatif à la revitalisation des centres-villes. Ce sujet pose de nombreuses difficultés et je ne suis pas sûr que le problème majeur soit l'installation d'activités libérales dans des HLM. J'irai même plus loin : vu le peu d'activité commerciale qu'il y a autour de certains HLM, je ne suis pas sûr qu'il faille freiner encore plus l'arrivée d'activités libérales ou commerciales dans ce périmètre géographique. Il faut qu'on traite le sujet différemment – comme nous le proposons notamment à l'article 54.

En ce qui concerne les locataires, leur représentation a été renforcée hier par plusieurs amendements. Je comprends votre objectif, mais ne suis pas favorable à cet amendement CE2461.

La commission rejette successivement les amendements CE2461 et CE2605.

Elle aborde l'amendement CE2631 de M. Jean-Luc Lagleize.

M. Jean-Luc Lagleize. Cet amendement vise, comme tout à l'heure, à prévoir la consultation des collectivités délégataires de l'aide à la pierre.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Puis elle rejette successivement les amendements CE2607 et CE2608 de M. Denis Sommer.

Elle adopte l'amendement de coordination CE2675 de la rapporteure.

Elle en vient ensuite à l'amendement CE1666 de M. Michel Delpon.

M. Michel Delpon. La vente accrue de logements HLM est la conséquence des choix budgétaires opérés en loi de finances pour 2018 qui entraîne une baisse du niveau d'autofinancement des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte (SEM). L'allongement de cinq ans du délai de prise en compte des locataires accédants dans le décompte des logements sociaux prévu par la loi SRU est intéressant si cette opération est conditionnée à la vente de logements aux locataires de logements sociaux, aux personnes physiques sous plafond de revenus et aux personnes morales de droit public ou privé.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable. La question de la prise en compte des logements vendus dans le quota prévu par la loi SRU relève de l'article 46 et non de l'article 29 du projet de loi. Par ailleurs, sur le fond, il ne me paraît pas pertinent de prendre en compte dans ce quota des logements vendus à des personnes morales de droit privé, qui ne sont soumises à aucun plafond de loyer.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable.

L'amendement CE1666 est retiré.

La commission est saisie de l'amendement CE1534 de M. Jean-Luc Lagleize.

M. Jean-Luc Lagleize. L'un des arguments contre la vente de logements HLM à leurs locataires est qu'elle risque d'engendrer des copropriétés dégradées dans la mesure où de nombreux anciens locataires ne pourront faire face aux charges de copropriété. Nous proposons donc que dans chacun des contrats de vente soit incluse une clause prévoyant qu'en cas d'accident de la vie, l'organisme HLM rachète systématiquement le bien.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. La plupart des organismes HLM incluent déjà dans leurs contrats d'accession sociale une clause de rachat afin de sécuriser les accédants à la propriété. Votre amendement aurait l'avantage de généraliser cette bonne pratique mais sa rédaction est à améliorer. Je vous propose donc de le retirer.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. J'ai la même position. Tous les instruments financiers que nous essayons de promouvoir vont dans le sens que vous indiquez. Vous avez raison sur le principe mais il faut veiller à ne pas figer le système : en devenant propriétaire, l'acquéreur court forcément un risque, sauf s'il s'inscrit dans un processus fondé sur les instruments financiers dédiés que nous développons. Je vous propose donc de retirer votre amendement pour le retravailler dans le sens que je viens d'indiquer.

M. Stéphane Peu. Je suis très favorable à cet amendement, car l'accession sociale a pour but de permettre à des personnes n'arrivant pas à acheter sur le marché libre de devenir propriétaires. La garantie offerte par l'organisme HLM est souvent double, à la fois garantie de rachat à un prix indexé et garantie de relogement. D'autre part, dans notre société, si vous n'êtes pas fonctionnaire, si vous n'avez pas de contrat de travail à durée indéterminée, ou si vous avez dépassé quarante ans et que vous fumez, il vous est très compliqué d'obtenir un crédit. Enfin, 90 % des faillites personnelles sont liées aux séparations et aux divorces, d'où l'importance de fixer des garanties.

M. le président Roland Lescure. Maintenez-vous votre amendement ?

M. Jean-Luc Lagleize. Je le retire pour le retravailler dans le sens que nous avons défini.

M. Éric Pauget. Cet amendement part d'une très bonne idée. Si l'on veut soutenir l'accession à la propriété, il importe que les accédants bénéficient de la garantie de rachat des organismes HLM.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Soyons clairs : je suis très favorable à ce dispositif et tous les autres dispositifs que nous essayons de développer vont dans ce sens. Cela étant, la garantie qu'accorde un organisme à un primo-accédant a un impact sur l'organisme lui-même, et donc sur les collectivités qui sont elles-mêmes garantes de l'organisme. Je ne voudrais pas que de fil en aiguille, on crée des blocages tels que l'accession sociale fonctionne moins bien, *in fine*.

M. Jean-Luc Lagleize. Peut-être faudrait-il enserrer la garantie dans un délai.

L'amendement est retiré.

La commission adopte l'article 29 modifié.

Suspendue à dix-sept heures quarante, la réunion reprend à dix-sept heures cinquante-cinq.

Après l'article 29

La commission examine l'amendement CE2023 de M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Monsieur le secrétaire d'État, au début de la discussion générale, vous avez vous-même indiqué qu'il n'y avait pas grand-chose sur l'outre-mer dans ce texte et qu'on pourrait travailler ensemble à des propositions sur le sujet.

La suppression de l'APL accession a provoqué une vraie catastrophe, remettant en cause la dynamique d'accession sociale et de la location-accession au point qu'aujourd'hui, toutes les opérations sont en panne. Cela crée des difficultés non seulement pour l'accession à la propriété des personnes modestes mais aussi en termes de mobilité sociale à l'intérieur du patrimoine HLM. Surtout, la plupart des opérations de résorption de l'habitat insalubre et indigne passent par de l'accession à la propriété dans ce qu'on appelle les logements évolutifs sociaux (LES). C'est pourquoi je vous propose d'accepter cette demande de rapport ou, à défaut, qu'on prenne rendez-vous pour définir ensemble un mécanisme de substitution et éviter l'arrêt total des opérations d'accession.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il n'est pas opportun ici de refaire le débat qui a eu lieu lors de l'examen de la loi de finances pour 2018. Nous évaluerons les effets de la réforme des aides personnalisées au logement (APL) lors du prochain projet de loi de finances, avec l'aide de nos rapporteurs budgétaires.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je ne crois pas à l'efficacité des rapports car ils renvoient à plus tard l'examen des problèmes. Cela étant, vous avez évoqué un point que je voudrais expliciter : la suppression de l'APL accession en outre-mer a eu des effets secondaires sur la lutte contre l'habitat indigne et vous avez mille fois raison de dire qu'il y a un « trou dans la raquette ». Je suis donc pleinement d'accord pour qu'on organise une réunion de travail sur ce sujet. Nous avons

déjà eu des contacts avec certains de vos collègues mais il nous faut poursuivre ces discussions – ce à quoi je m’engage.

M. Serge Letchimy. Je prends acte de cet engagement.

L’amendement est retiré.

La commission en vient à l’amendement CE162 de M. Dino Cinieri.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis favorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d’État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis favorable à cet amendement qui vise à développer le logement étudiant.

La commission adopte l’amendement.

Elle est saisie de l’amendement CE163 de M. Dino Cinieri.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement a pour objet de supprimer les actions en nullité des ventes de logements-foyers ne respectant pas la loi. Je considère pour ma part que si la réglementation est pertinente, elle doit être respectée. Il n’y a pas d’obligation sans sanction. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d’État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je suis d’autant plus défavorable à cet amendement que, dans le précédent, vous visiez à faciliter les ventes de logements-foyers pour en faire des logements étudiants. Il est donc nécessaire de maintenir les sanctions du non-respect de la réglementation de ces ventes.

L’amendement est retiré.

La commission examine l’amendement CE164 de M. Dino Cinieri.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Les recours contre les ventes de logements-foyers doivent être suffisamment ouverts pour garantir le bon respect de la loi.

M. Julien Denormandie, secrétaire d’État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l’amendement.

Puis elle examine l’amendement CE2462 de M. Denis Sommer.

M. Denis Sommer. Chacun sait que le passage du statut de locataire au statut de copropriétaire n’est pas toujours chose aisée et que, dans les copropriétés, les difficultés de gestion sont souvent très grandes parce que les nouveaux copropriétaires ne sont pas préparés à cette réalité. Je propose donc que les bailleurs sociaux assurent une formation aux futurs acquéreurs, afin de les préparer à leur nouveau statut de propriétaires.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement est largement satisfait par les dispositions de l’article 29, qui prévoit déjà une information spécifique des locataires HLM accédant à la propriété. Je vous demande donc de retirer votre amendement, sans quoi j’émettrai un avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

M. Denis Sommer. L'obligation des bailleurs d'informer les locataires est bien sûr respectée. Mais d'expérience, je sais ce qu'il y a dans cette information – le type de logement, le prix, la rénovation éventuelle du bâtiment, notamment du point de vue énergétique. Mais sur les responsabilités de la personne qui devient copropriétaire, en général, il n'y a absolument rien. Je maintiens donc l'amendement.

M. François Pupponi. Je suis arrivé trop tard pour défendre l'amendement CE2275, mais je voudrais en dire quelques mots.

Les textes actuels exonèrent de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) tous les locaux acquis aménagés pour faire de l'hébergement d'urgence. Ainsi, toutes les réquisitions faites par les préfets le seront aux dépens des collectivités locales, sur des bâtiments qui produisent de la recette fiscale et qui n'en produiront plus demain. Et il en est de même sur les logements vendus.

Monsieur le secrétaire d'État, je tiens à vous alerter encore une fois sur le fait que les communes les plus défavorisées vont perdre de la recette fiscale. C'est le cas avec les réquisitions de locaux aménagés pour faire de l'hébergement d'urgence – article 1384 D du code général des impôts. Mais il y a d'autres cas et d'autres articles. Les textes sont malheureusement très têtus.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Il y a beaucoup de cas particuliers, et nous en avons déjà traité beaucoup. Dans la loi de finances pour 2018, en particulier, a été adopté un des amendements que vous aviez déposés et qui permet de tirer les leçons du dossier ICADE. Il y a donc des avancées.

M. François Pupponi. Reste qu'aujourd'hui, quand le préfet va réquisitionner des locaux, que des travaux seront réalisés pour en faire des structures d'hébergement d'urgence, les communes concernées perdront la TFPB.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. On aura l'occasion d'en reparler au moment du projet de loi de finances pour 2019.

La commission rejette l'amendement CE2462.

CHAPITRE III Dispositions diverses

Article 30 (articles L. 342-5, L. 342-9, L. 342-14 et L. 452-3 du code de la construction et de l'habitation) : *Procédures de contrôle de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)*

La commission adopte l'amendement CE2761 de la rapporteure, tendant à corriger une erreur de référence.

Puis elle adopte l'article 30 modifié.

Article 31 (articles L. 313-17, L. 313-17-1, L. 313-17-4, L. 313-18-1, L. 313-18-3, L. 313-33, L. 313-34 et L. 313-19-2 du code de la construction et de l'habitation, article L. 111-12 du code des juridictions financières, ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction et ordonnance n° 2017-52 du 19 janvier 2017 modifiant l'objet de l'Association pour l'accès aux garanties locatives et de l'Association foncière logement) : *Ratification des ordonnances relatives à Action Logement*

La commission examine l'amendement CE2753 de la rapporteure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'objet de cet amendement est d'adapter l'objet social d'Action Logement Services (ALS) et Action Logement Immobilier (ALI), pour tenir compte du changement de rattachement de la société de vente.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis favorable, sous réserve que l'on puisse le sous-amender en séance afin de remplacer, au deuxième alinéa, la référence : « L. 313-20 » par la référence : « L. 313-19 ».

La commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 31 modifié.

Article 32 (article 81 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté) : *Report de la date de conclusion de la seconde génération de conventions d'utilité sociale (CUS)*

La commission est saisie, en discussion commune, des amendements CE2405 de M. François Pupponi, et CE1414 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Mon amendement, qui fait écho à celui de mon collègue Pupponi, vise à sécuriser le report de dix-huit mois du calendrier législatif des CUS de la première génération, en prorogeant les engagements portés par ces conventions jusqu'au 30 juin 2019. Il précise également le calendrier pour l'élaboration et l'entrée en vigueur des CUS de deuxième génération.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Les engagements de la première génération de CUS sont échus au 31 décembre 2017. Un contrat ne pouvant pas être prorogé en principe après sa date de fin, il apparaît que la loi ELAN arrivera en retard pour proroger ces CUS. En outre, certaines dispositions des anciennes CUS n'ont pas vocation à perdurer, notamment les modulations de supplément de loyers de solidarité (SLS) et les plafonds de ressources dérogatoires. Donc, avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Dans cet article 32, il est indiqué que les nouvelles CUS devront être finalisées dans un délai de dix-huit mois.

Monsieur le député, je dois dire que j'ai été très surpris au moment de l'élaboration du projet de loi. Il me semblait logique de décider de prolonger les anciennes CUS jusqu'à la signature des nouvelles. Or on m'a dit que juridiquement, ce n'était pas possible, dans la mesure où les anciennes CUS étaient tombées le 31 décembre 2017. Il n'y a donc plus d'autre solution que d'établir de nouvelles CUS le plus rapidement possible.

J'ai eu la même réaction que vous quand on me l'a expliqué...

M. Thibault Bazin. Je suis vraiment dépité ! Je veux bien comprendre que les CUS sont tombées, et je regrette que nous ayons collectivement manqué de vigilance en laissant passer l'échéance du 31 décembre 2017. Mais puisqu'il en est ainsi, nous devons faire en sorte d'avancer au plus vite tout en ayant conscience – car c'est la réalité du terrain – qu'aujourd'hui nous ne sommes pas prêts. Je vais retirer mon amendement, mais je suis très déçu.

L'amendement CE1414 est retiré.

M. François Pupponi. Je comprends les arguments juridiques avancés par le secrétaire d'État, mais je suis un peu étonné : le document existe ; il a été contractualisé jusqu'au 31 décembre 2017. On peut décider dans la loi de prolonger en 2018 ce qui était valable en 2017...

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je partage votre déception et vos interrogations. J'ai lancé toutes mes équipes sur le sujet, et je comprends qu'à ce stade, on ne peut pas proroger ce qui n'existe plus juridiquement. Cela dit, si quelqu'un trouve la solution, je lui offre une bière...

M. Thibault Bazin. Ne pourrait-on, à défaut de ressusciter les CUS, les réactiver ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je vous remercie de cette proposition. J'ai fait à peu près la même. Aujourd'hui, juridiquement, on ne sait pas le faire. On continue à y travailler, mais si quelqu'un trouve la solution, je l'applaudirai des deux mains.

M. Thibault Bazin. Il faut que l'on tente quelque chose !

M. François Pupponi. Je n'avais pas réalisé que les anciennes CUS prendraient fin au 31 décembre 2017. Cela signifie-t-il qu'aujourd'hui, les bailleurs sociaux n'ont plus d'obligation, dans la mesure où il n'y a plus de CUS ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. La loi l'avait prévu ainsi.

M. François Pupponi. Je retire moi aussi mon amendement.

L'amendement CE2405 est retiré.

La commission adopte l'article 32 sans modification.

Article 33 (article 117 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté) : *Prolongation du délai d'habilitation à légiférer par ordonnance pour la codification des aides au logement*

La commission adopte l'article 33 sans modification.

Après l'article 33

La commission est saisie des amendements identiques CE1402 de M. Thibault Bazin et CE2406 de M. François Pupponi.

M. Thibault Bazin. Un dossier de diagnostic technique doit être fourni par le vendeur en cas de vente, ou par le bailleur en cas de location. La réalisation de ces diagnostics entraîne un surcoût important pour les organismes HLM. Le présent amendement propose de proroger d'un an la durée de validité des diagnostics pour les logements HLM.

Je profite de cet amendement CE1402 pour faire passer des messages « subliminaux » au Gouvernement sur des mesures réglementaires à prévoir : uniformiser les durées de validité des diagnostics gaz et électricité pour les porter à dix ans ; ou porter la durée de validité du diagnostic termites à trois ans.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ces amendements créent une rupture d'égalité injustifiée devant la loi entre les propriétaires bailleurs HLM et les autres, et pose un problème de constitutionnalité. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable, pour la même raison.

La commission rejette les amendements.

Puis elle examine les amendements identiques CE595 de M. Pierre Cordier et CE2407 de M. François Pupponi.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'objet de ces amendements est de permettre aux organismes HLM de réaliser directement les diagnostics techniques sans passer par un professionnel extérieur certifié. Or, c'est cette certification qui permet de contrôler les compétences, l'impartialité et l'indépendance de ces derniers. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. La loi ne saurait permettre d'être à la fois juge et partie. Avis défavorable.

La commission rejette les amendements.

Elle est ensuite saisie des amendements identiques CE2408 de M. François Pupponi, et CE87 de M. Martial Saddier.

M. François Pupponi. Il s'agit de recentrer le champ d'application de la réduction de loyer de solidarité (RLS) sur les seuls locataires bénéficiaires de l'APL.

M. Martial Saddier. Mon amendement CE87, identique, a été cosigné par un certain nombre de mes collègues, dont Mme Virginie Duby-Muller, mon excellente collègue de Haute-Savoie.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cette question relève davantage du projet de loi de finances (PLF). De plus, la mesure proposée se heurte au principe constitutionnel d'égalité devant la loi. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Nous avons eu ce débat au moment de la loi de finances pour 2018. Le but de la réforme que nous avons réalisée l'hiver dernier est de diminuer les loyers, et c'est cette diminution des loyers qui engendra une diminution des APL. Avis défavorable.

La commission rejette les amendements.

Elle examine ensuite l'amendement CE2409 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Le présent amendement clarifie dans la loi les modalités de mise en œuvre opérationnelle du dispositif de la RLS, qui supposent des échanges de données entre les caisses d'allocations familiales (CAF) et les bailleurs sociaux.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement est déjà satisfait. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

L'amendement est retiré.

La commission est saisie des amendements identiques CE519 de M. Pierre Cordier et CE2353 de M. François Pupponi.

M. Martial Saddier. Cet amendement vise à replacer les locataires au cœur du projet des bailleurs. Nous en avons longuement discuté hier soir.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis. Nous en avons en effet beaucoup parlé hier.

La commission rejette les amendements.

Elle examine ensuite l'amendement CE695 de M. Robin Reda.

M. Robin Reda. Il s'agit de supprimer les établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris.

M. Thibault Bazin. Il ne faut pas manquer d'audace !

Mme Christelle Dubos, rapporteur. Même si les débats sont en cours, la loi ELAN n'a pas vocation à traiter cette question. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Puis elle se penche sur l'amendement CE694 de M. Robin Reda.

M. Robin Reda. C'est un amendement de repli, qui consiste à retirer la compétence politique d'attribution des logements sociaux et de gestion de la demande de logement social

et d'information des demandeurs, actuellement dévolue aux établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, pour la confier aux communes. Les établissements publics intercommunaux, qui dépassent les 300 000 habitants et approchent parfois même le million d'habitants, ne sont pas à même d'exercer cette compétence, qui relève de la proximité.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Puis elle aborde l'amendement CE304 de Mme Virginie Duby-Muller.

Mme Virginie Duby-Muller. Cet amendement vise à augmenter la taxe sur les résidences mobiles, créée par la loi de finances rectificative pour 2010, afin de mieux couvrir la dépense engagée par les collectivités pour organiser l'accueil des gens du voyage, et à substituer une vignette au récépissé délivré lors du paiement de cette taxe. Cette vignette devra être apposée de manière visible sur le pare-brise du redevable, de manière à permettre un contrôle plus efficace du recouvrement de cette taxe.

Nous avons déposé le 5 avril, avec mes collègues du groupe Les Républicains parmi lesquels mon excellent collègue Martial Saddier, une proposition de loi relative aux gens du voyage et à la lutte contre les installations illicites, dont un certain nombre d'articles ont été rejetés par nos collègues du groupe La République en Marche, vidant en partie le texte de sa substance. Sur le conseil de Mme la ministre Jacqueline Gourault, je les ai redéposés sous forme d'amendements au présent projet de loi, mais regrette que neuf d'entre eux aient été jugés irrecevables, alors que la ministre s'était justement engagée à ce qu'ils puissent être examinés, et que seul celui-ci vienne en discussion.

M. le président Roland Lescure. Madame la députée, je suis, comme vous, très attaché à la séparation des pouvoirs : ce n'est pas la ministre qui décide de la recevabilité des amendements, c'est moi. Neuf de vos amendements n'avaient pas de lien avec le projet de loi ELAN. Nous n'avons gardé que celui-là, qui était recevable.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement reprend en effet la proposition de loi sur les gens du voyage, mais n'a pas de lien avec le projet de loi. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Le sujet est bien connu de cette assemblée, car il a donné lieu à de nombreux travaux et propositions de loi. Pour ma part, j'ai cru comprendre qu'une nouvelle proposition de loi, votée par le Sénat, allait venir en discussion à l'Assemblée. Le débat pourra donc avoir lieu dans ce cadre.

M. Martial Saddier. Nous ne sommes pas là pour faire de la polémique, et nous avons un profond respect pour la présidence, mais je m'interroge : pourquoi, sur dix amendements traitant du même sujet, un seul a-t-il été déclaré recevable ?

Par ailleurs, monsieur le secrétaire d'État, vos propos contredisent ceux de votre collègue, qui nous a dit ne pas vouloir d'une loi spécifique aux gens du voyage au motif que

les dispositifs les concernant avaient leur place dans la loi ELAN : vous nous dites aujourd'hui, en effet, qu'il vaudrait mieux en discuter dans le cadre de la proposition de loi adoptée par le Sénat. Pendant ce temps-là, les caravanes continuent de passer, et ne font d'ailleurs pas que passer, puisqu'elles s'installent durablement sur un certain nombre de nos territoires.

M. Thibault Bazin. En toute illégalité !

M. le président Roland Lescure. Seul cet amendement, qui faisait référence à des résidences mobiles, pouvait être rattaché au projet de loi. Les autres ne le pouvaient pas. J'ai donc décidé de les en écarter, comme c'était mon devoir.

M. Thibault Bazin. Cela signifie-t-il que les résidences mobiles peuvent passer en séance ?

M. le président Roland Lescure. Cela dépendra de l'expertise qui aura lieu d'ici là.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. De mon côté, je m'empresserai de me coordonner avec Jacqueline Gourault afin que nous accordions nos violons, et je vous tiendrai au courant.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE1551 de M. Dominique Da Silva.

M. Dominique Da Silva. Cet amendement vise à sanctionner plus durement les violences ayant entraîné une incapacité totale de travail (ITT) de plus de huit jours lorsqu'elles sont commises sur les personnels des bailleurs sociaux. Aujourd'hui, seuls les gardiens sont reconnus comme des personnes exposées, alors que les personnels d'accueil, les techniciens, les travailleurs sociaux, les agents du contentieux, etc., le sont aussi. Il serait opportun de les protéger au même titre que les gardiens.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le code pénal protège déjà spécifiquement les gardiens et les agents qui sont en contact avec les locataires dans les immeubles. Cet amendement me semble donc satisfait, et j'en demande le retrait.

M. Stéphane Peu. D'une part, le code pénal ne protège pas si bien les gardiens que cela, et les procédures n'aboutissent que rarement. D'autre part, comme le fait remarquer notre collègue, aujourd'hui, les gardiens ne sont pas les seuls en proie à des violences verbales, voire à des violences physiques. C'est le cas de nombreux personnels qui interviennent dans les logements : des techniciens, des personnels d'accueil, les services sociaux, etc. Je souscris donc totalement à cet amendement, qui vise à élargir à l'ensemble des personnels au contact du public la protection du code pénal.

M. Dominique Da Silva. Je maintiens cet amendement, dont l'objet est de renforcer la dissuasion. L'aggravation des sanctions n'empêchera peut-être pas les violences. Mais on peut espérer qu'il permettra d'apaiser les tensions.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE293 de M. Pierre Cordier.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je suis par principe hostile à ces demandes de rapport, surtout lorsqu'elles portent sur un sujet relevant du PLF.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

M. Martial Saddier. Cet amendement, que j'ai cosigné, a été déposé pour rendre service au Gouvernement ! M. Denormandie s'est lancé dans un exercice assez talentueux, qui consiste à défendre ce projet de loi tout en essayant de trouver un moyen de faire face à la ponction budgétaire qui lui a été imposée lors de la dernière loi de finances. Selon nous, la meilleure façon d'aider le secrétaire d'État, qui est brillant et connaît bien son dossier, est d'obliger Bercy à remettre au Parlement un rapport, six mois après la promulgation de la loi, sur les conséquences de la réduction du montant des aides personnalisées au logement (APL). Bercy pourra ainsi lui expliquer comment faire pour se passer d'argent...

Bercy ne s'est pas contenté de faire de sévères ponctions sur le logement, il l'a fait dans d'autres domaines – les agences de l'eau, par exemple. Il serait utile de pouvoir constater dans six, huit ou dix mois, comment il est possible de faire face à de telles ponctions budgétaires.

M. le président Roland Lescure. Notre groupe a la volonté d'améliorer le suivi de l'exécution budgétaire, qui pourrait faire l'objet de ce type d'analyse. Cela commencera d'ailleurs dès cette année, avec le « printemps de l'évaluation budgétaire ».

M. Thibault Bazin. Ce qui nous frustre profondément dans ce projet de loi, c'est qu'on n'y parle pas des moyens.

Je vous crois profondément sincère, monsieur le secrétaire d'État, mais la vérité, c'est qu'à l'automne dernier Bercy vous a ponctionné de 1,7 milliard d'euros. Aujourd'hui, vous essayez de trouver des solutions, mais mener des politiques publiques sans argent n'est pas facile. Nous avons fait, pour notre part, des propositions.

Enfin, je me réjouis au passage de notre débat de tout à l'heure sur le fait que l'argent du logement doit rester au logement : c'est la moindre des choses.

M. Stéphane Peu. Nous en redébattons lors de l'examen du projet loi de finances. La réduction de loyer de solidarité (RLS) n'étant pas dans le projet de loi ELAN, j'avais proposé à l'automne dernier que l'on décide d'un moratoire, afin de nous assurer que nous aurions une loi cohérente sur le logement, qui aurait tout englobé, y compris les aspects financiers, au lieu de quoi la RLS, soumise à la règle de l'annualité budgétaire, devra être rediscutée chaque année, contrairement à la loi ELAN – sauf si une autre loi venait la corriger.

Je partage l'idée d'évaluer les conséquences de la RLS. Je pense même qu'il serait bon d'y procéder avant de voter sa reconduction pour l'année prochaine. Mais cela risque d'être difficile, étant donné qu'elle n'est toujours pas en place alors que nous sommes déjà au mois de mai.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Permettez-moi de m'arrêter deux minutes sur cette question.

La transformation que nous opérons depuis le mois de novembre, et qui a d'abord porté sur le volet financier, porte aujourd'hui sur le volet structurel : regroupements, accession sociale, politique des loyers, facilités dans l'action de construction – avec, notamment, la loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique (MOP) –, tous sujets qui ont fait l'objet de longs débats.

Il y a quarante ans, à l'époque du Gouvernement de Raymond Barre, le choix a été fait d'arrêter l'aide à la construction et de privilégier l'aide à la personne. Or, je crois profondément – et je sais que beaucoup d'entre vous en sont convaincus aussi – qu'il faut inverser cette tendance et refaire de l'aide à la construction, plutôt que de la subvention à la sortie. Telle est la logique qui sous-tend notre politique.

Nous en avons parlé dès le premier jour. Nous avons discuté des APL, et toutes les oppositions ont déposé des amendements proposant de tenir compte du taux d'effort. Ces amendements n'étaient pas satisfaisants, et je m'y suis opposé en raison de leur impact sur les bénéficiaires des APL. Mais, en même temps, tout le monde s'est accordé à dire que ces aides mobilisaient des sommes considérables – 18 milliards d'euros aujourd'hui – et que la politique des coups de rabot annuelle n'était pas une bonne politique.

Il fallait donc trouver une solution, et c'est pourquoi nous avons proposé d'améliorer l'aide à la construction et de diminuer la subvention sans que cela ait le moindre impact financier sur les allocataires, en créant la réduction du loyer de solidarité (RLS). C'est un système compliqué, je vous l'accorde, mais qui permet de ne pas pénaliser les bénéficiaires des APL.

Nous avons fait la synthèse de ce qui ne relève pas de la loi, mais des nombreux instruments financiers que nous avons mis en place, et qui visent à soutenir la construction. Nous l'avons distribuée à tous les bailleurs sociaux, et sommes en train de la leur expliquer. Je vous la communiquerai demain.

Cela passe par des sujets comme le livret A, qu'il s'agisse de la stabilisation de son taux ou de la modification du mode de calcul. Il est tout à fait scandaleux, cela a été dit, que les bailleurs sociaux aient dû se financer, au cours des cinq dernières années, à un taux bien plus élevé que tous leurs homologues européens. Cela passe aussi par le recours aux instruments de la Caisse des dépôts et consignations, ce qui m'amène à vous faire part d'une anecdote personnelle.

L'un de mes métiers précédents consistait à aider les entreprises en difficulté sur les territoires. J'étais alors à Bercy et je n'avais de cesse d'aller voir mes collègues pour leur demander pourquoi on n'utilisait pas les fonds de la Caisse des dépôts pour que les entreprises puissent disposer de capitaux nouveaux, et en particulier de capitaux de long terme. On me répondait à chaque fois que ce n'était pas possible car les fonds de la Caisse des dépôts étaient fléchés – sauf à de très rares exceptions – pour le logement ! Dès que j'ai été nommé secrétaire d'État, j'ai donc rappelé les mêmes personnes en leur disant : et maintenant, que fait-on ?

C'était avant le débat budgétaire. Et aujourd'hui, tout ce que nous essayons de faire avec la Caisse des dépôts – grâce aux prêts à taux fixe, aux rallongements de dette, aux prêts de haut de bilan –, c'est d'améliorer l'aide à la construction. Et je crois que nous pouvons et devons aller encore plus loin. Aujourd'hui, il y a une dizaine de mesures de soutien. Mais je

vois M. Peu et M. Pupponi faire la moue... Certes, il n'est pas facile de réduire sa dépendance à la subvention, mais c'est important pour la pérennité du modèle et de son fonctionnement.

M. François Pupponi. Cela fait longtemps que je suis à peu près du même avis que vous : il est absurde que, dans un pays comme le nôtre, l'État dépense 20 milliards d'euros par an pour aider les Français à payer leur loyer ! Il vaudrait mieux consacrer l'argent à faire baisser le prix des loyers et à relancer l'économie, nous en sommes tous d'accord. Cela paraît tellement simple et enfantin qu'il faut se demander pourquoi, depuis vingt ans, notre pays n'a pas été capable de le faire...

Si je puis me permettre cette remarque, monsieur le secrétaire d'État, ceux qui ont inventé le système et qui l'ont perverti depuis vingt ans sont les mêmes que ceux qui sont encore à Bercy et qui vous conseillent. Nous les connaissons tous, ils ont « essoré » tous les ministres divers et variés depuis vingt ans. J'espère que ne sera pas votre cas...

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Monsieur Pupponi, j'ai été à Bercy...

M. François Pupponi. Je me comprends, mais ce sont les mêmes... Pourquoi des gens aussi intelligents dilapident-ils depuis vingt ans l'argent public pour ne pas faire ce que nous proposons, et qui est si simple ? D'abord parce qu'ils considèrent que, comme ils sont intelligents, ce qu'ils ont décidé est bien, même lorsque c'est mal – c'est un problème psychologique. Ensuite, ils ne veulent pas aller jusqu'au bout du raisonnement : on donne de l'argent public pour l'aide à la pierre, mais on ne va pas jusqu'à baisser le loyer. Ils pensent que cela va se faire naturellement, mais ce n'est pas le cas !

Prenons l'exemple de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) : on y a déversé 40 milliards d'euros, sans que cela ait fait baisser les loyers d'un euro. Cela les a même fait augmenter, et les APL avec eux, ce qui est extravagant. On aurait pu imaginer que, grâce à l'argent versé à l'ANRU les loyers allaient finir par être maîtrisés, les locataires par payer moins cher, et les APL par diminuer. Pour cela, il faut faire une règle de trois qui n'est pas très compliquée, mais que personne ne veut faire. J'espère que vous y arriverez. Je souhaite vraiment que ce soit possible avec l'ANRU 2. Si on donne de l'argent sous forme d'aide à la pierre, il faut que le bailleur s'engage à baisser le loyer, il faut même l'y obliger, afin que les APL baissent.

Toutes les mesures qui ont été votées – la TVA à 5,5 %, l'exonération de plus-values en cas de cession, etc. – et qui ont favorisé la construction ont toutes plus ou moins profité aux bailleurs ou aux promoteurs. Cela n'a pas eu de conséquences sur le prix des loyers, cela n'a pas profité à l'État, et cela ne s'est pas traduit par la baisse des APL. Pourquoi ? Parce que nous nous arrêtons toujours à la dernière marche ! Je pense que vous pouvez y arriver, mais si je puis me permettre de vous donner un conseil, méfiez-vous, et surtout concentrez-vous sur cette dernière marche, que l'on atteint jamais, si bien que, depuis vingt ans, on dépense 20 milliards d'euros par an pour que les Français paient leur loyer !

La commission rejette l'amendement CE293.

Puis elle examine les amendements CE964, CE967 et CE968 de M. Pierre Cordier.

M. Thibault Bazin. Comme vous allez le constater, mon collègue Cordier aime les rapports, puisqu'il a déposé trois amendements pour solliciter le Gouvernement.

Actuellement, les demandeurs de logements sociaux peuvent modifier leur dossier en ligne, ce qui permet de connaître leur situation en temps réel. Néanmoins, comme les modifications sont validées sans aucune vérification par les services de l'État, les dossiers examinés en commission d'attribution des logements sont trop souvent incomplets. Il vous est donc demandé, par l'amendement CE964, un rapport portant sur les modalités d'instruction des demandes de logement social.

Cela étant dit, ne vous donnez pas le mal d'exprimer un avis défavorable : il s'agit simplement d'appeler votre attention sur le sujet et de vous inciter à trouver des solutions...

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Concernant l'amendement CE964, je répondrai tout de même que je ne suis pas favorable. Le projet de loi procédant déjà, par la mise en place d'un système de cotation des demandeurs, à une réforme de la gestion de la demande, il n'aurait guère de sens, en l'état, de rédiger un rapport.

J'émetts également un avis défavorable à l'amendement CE967.

Quant à l'amendement CE968, j'observe que la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a revu les souplesses possibles concernant les plafonds de ressources. Un rapport semble donc prématuré.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Mon avis est également défavorable sur les trois demandes de rapports, mais les points qui ont été évoqués doivent effectivement faire l'objet d'un suivi.

M. Thibault Bazin. Je retire l'amendement CE964.

L'amendement CE967 porte sur un autre sujet : le Fonds de solidarité logement (FSL), dispositif national géré au niveau départemental. Afin de limiter les risques de rupture d'égalité entre les territoires, nous devons être informés sur l'éventuelle harmonisation des FSL autour d'un socle commun minimal de prestations ; cela permettrait en outre de renforcer le soutien de l'État aux départements en difficulté. Toutefois, je retire aussi cet amendement.

Enfin, dans les secteurs détendus, assouplir les dérogations aux plafonds de ressources permettrait d'attribuer des logements vacants et de garantir une meilleure mixité sociale à certains endroits. C'est le sens de l'amendement CE968, que je retire également.

Les amendements sont retirés.

La commission est saisie de l'amendement CE2216 de M. Thierry Benoit.

Mme Laure de La Raudière. Le groupe UDI, Agir et Indépendants s'inquiète de la suppression de l'APL accession dans les zones non tendues, et souhaite son rétablissement sous ses trois composantes.

Dans ces zones, rurales en particulier, les constructions neuves sont aujourd'hui presque toutes financées par l'APL accession. Cela a permis, notamment, l'installation de jeunes couples, et nous craignons qu'à l'avenir ils ne s'installent plus dans nos villages. Nous demandons, par cet amendement, un rapport au Gouvernement sur les conséquences de l'extinction de l'APL accession dans la loi de finances pour 2018.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. C'est un sujet auquel nous portons une grande attention, et que nous avons évoqué tout à l'heure s'agissant des outre-mer, où, à la différence de la métropole, l'APL accession est associée à la lutte contre l'habitat indigne – et c'est pourquoi nous organisons en ce moment des réunions de travail sur ce sujet.

Je ne suis pas un fanatique des rapports, ne serait-ce que parce que les rédiger prend du temps. Mais, comme le disait le président Lescure, le sujet devrait être évoqué au cours des discussions que vous aurez certainement dans le cadre du « printemps de l'évaluation budgétaire ».

Mme Laure de La Raudière. Il serait tout de même intéressant que notre commission se saisisse des conséquences de la suppression de l'APL accession, même s'il est parfois compliqué de creuser certaines questions quand c'est le Gouvernement qui dispose des données. Mais c'est un vrai sujet, que ce soit outre-mer ou dans nos territoires ruraux.

M. le président Roland Lescure. Nous sommes en train de finaliser les conditions de mise en place de ce printemps de l'évaluation. Mais j'ai insisté, et la Conférence des présidents l'a accepté, pour que les rapporteurs pour avis soient étroitement associés à l'évaluation qui aura lieu ce printemps.

Mme Laure de La Raudière. Je mettrai donc en avant la question de l'APL accession.

L'amendement CE2216 est retiré.

TITRE III RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

CHAPITRE I^{ER}

Favoriser la mobilité dans le parc social et le parc privé

Article 34 (articles 2, 25-12, 25-13, 25-14, 25-15, 25-16, 25-17 et 25-18 [nouveaux] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) : *Création du bail mobilité*

La commission examine l'amendement CE1792 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Le présent amendement a pour objet de supprimer l'article 34, lequel instaure un nouveau bail intitulé « bail mobilité », qui vient s'ajouter aux baux existants régis par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. La durée de ce bail d'un à dix mois seulement, proposé pour les logements en meublé, ainsi que le public visé, loin de permettre d'apporter une solution réelle, contribuera au contraire à précariser le statut du locataire, placé en situation de faiblesse par rapport au propriétaire.

Toutes les associations, y compris celles qui ont adopté une posture constructive, y sont opposées. Je pense tout particulièrement à la Fondation Abbé Pierre, qui s'est exprimée en ce sens hier encore dans un communiqué. Cela me conforte dans mon opposition à ce bail mobilité qui risque fort d'être, comme le dénonce cette association, un « bail précarité ».

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Le bail mobilité est un nouveau bail qui vise à répondre à la demande des propriétaires comme des locataires. Les locataires potentiellement concernés sont tous ceux qui ont besoin d'un logement de courte durée parce qu'ils sont en formation professionnelle, qu'ils habitent par exemple Saint-Nazaire et doivent suivre huit mois de formation à Marseille, ou qu'ils sont étudiants en année de césure, ou qu'ils sont en apprentissage, etc.

Ce bail vise à sécuriser à la fois le locataire et le propriétaire. L'avant-projet de loi, présenté avant la conférence de consensus, prévoyait que le bail mobilité était ouvert à tout type de locataire. À la demande des associations et après avoir travaillé avec elles, nous avons ajouté l'alinéa 7 qui limite les publics pouvant en bénéficier aux personnes effectivement en mobilité.

Par ailleurs, ce bail ne nécessite pas de dépôt de garantie, c'est-à-dire qu'il n'y a pas de barrière à l'entrée, et il n'est pas reconductible, à moins de passer à un bail classique.

Pour s'assurer que le propriétaire décide de mettre son logement en location alors qu'il ne pourra pas percevoir de dépôt de garantie, nous avons étendu la garantie locative « visa pour le logement et l'emploi » (VISALE), gratuite et dont le propriétaire peut déjà bénéficier pour un certain nombre de publics, à tous les publics éligibles au bail mobilité. Cette garantie couvre le propriétaire contre les loyers impayés et assure la remise en état du bien.

En instaurant cette possibilité de louer un bien pour une courte durée, nous répondons à une demande d'un certain nombre de Français, qu'ils soient locataires ou propriétaires, et comblons une lacune.

Monsieur Peu, nous avons beaucoup discuté avec les associations, ce qui a permis de préciser dans la loi quels étaient les publics ciblés. Je suis intimement convaincu qu'un juste équilibre a été trouvé, à la suite des discussions que nous avons eues et que vous avez pu avoir lors de la conférence de consensus.

Je suis donc défavorable à votre amendement de suppression.

M. Mickaël Nogal. Le bail mobilité est un engagement fort du Président de la République. Contrairement à ce qu'a dit M. Peu, notre société a besoin, je le crois profondément, d'un nouvel outil juridique. Pour être originaire de Toulouse et avoir fait des études à Paris, je peux dire que, sans dépôt de garantie ni cautionnement qui permette de rassurer le propriétaire, on a des difficultés à trouver un logement pour une brève durée.

Outre les raisons que le secrétaire d'État vient d'invoquer, le bail mobilité est un vrai outil pour les populations les plus modestes. Dans le cadre des auditions, nous avons rencontré l'ensemble des associations, dont la Fondation Abbé Pierre qui a émis des inquiétudes sur ce bail. Je tiens à les rassurer : tel qu'il a été construit, réfléchi et concerté, il offre de nouvelles possibilités et répond à de vrais besoins, que l'on soit étudiant, en apprentissage ou en formation professionnelle. La mobilité, soit on la subit, soit on essaie de l'accompagner ; pour ma part, je souhaite accompagner les changements de la société. C'est ce que permet cet outil pragmatique et progressiste.

M. Martial Saddier. Je ne suis pas opposé à cette innovation, mais ne risque-t-elle pas d'inciter à louer sa résidence secondaire à des gens qui viennent en vacances ?

Mme Véronique Hammerer. En tant qu'ancienne travailleuse sociale, je pense que ce dispositif est plus qu'utile, ne serait-ce pour les personnes en attente d'un logement HLM. Certaines personnes, soumises à des violences conjugales, doivent quitter rapidement leur logement. Grâce à ce bail plus flexible et plus souple qu'un bail précaire, elles pourront trouver un logement meublé. Pour ma part, j'ai essayé de mettre en place des baux précaires, mais ce n'est pas évident pour les propriétaires, à qui la garantie VISALE offre une protection supplémentaire. Aussi ce dispositif a-t-il toute sa légitimité et toute son utilité.

Je croyais cependant que ce nouveau bail serait ouvert à tous les publics. Or ce n'est pas le cas. Peut-être faudrait-il prévoir une définition plus large des publics visés ?

M. Stéphane Peu. J'entends bien vos arguments, monsieur le secrétaire d'état, mais ils ne m'ont pas convaincu.

La mobilité est un argument utilisé depuis vingt ans pour mettre sur le marché des produits logement qui, tous, ont été un échec pour ceux auxquels ils étaient destinés, mais pas pour tout le monde – certains s'en sont mis « plein les poches ». Les résidences services ont été à la mode pendant des années, on en construisait partout en France parce qu'il fallait que des gens puissent se loger pendant trois, six ou neuf mois, sans caution. Toutes ces résidences services, qui ont été défiscalisées et ont bénéficié de beaucoup de subventions, sont aujourd'hui au mieux transformées en hôtel, au pire réquisitionnées pour des hébergements d'urgence, tout cela avec de l'argent public et pour le plus grand bonheur des propriétaires privés qui bénéficient encore de la défiscalisation.

Le nouveau dispositif qui nous est proposé va instaurer une précarité supplémentaire dans les baux, pour une cause qui peut paraître louable mais qui sert de prétexte depuis vingt ans pour faire la pire des choses qui soit, dans le domaine immobilier, en termes de précarisation et de gaspillage de l'argent public.

M. Éric Pauget. Le bail mobilité est plutôt une bonne idée. C'est un dispositif dynamique, moderne et pragmatique qui répond sans doute à une attente.

Toutefois, je me demande si une personne âgée, par exemple, qui loue son appartement, sera sensible à la garantie VISALE. Par ailleurs, dans les zones touristiques se pose le problème du logement des saisonniers. Pourront-ils bénéficier de ce bail ?

M. Éric Bothorel. Monsieur Peu, lorsque je me suis rapproché du mouvement En Marche, tout le monde disait que ça ne marcherait pas parce que ça n'avait jamais marché... Vous nous dites que les dispositifs qui ont été créés n'ont jamais fonctionné, mais les modes de travail sont en train d'évoluer. J'en veux pour preuve les espaces de *coworking* qui existent. La mobilité est une réalité que vit la génération de ceux qui arrivent sur le marché du travail.

Faut-il rappeler que, dans dix ans, 20 % des emplois seront nouveaux et 50 % seront des emplois dont on ne connaît pas encore les contours ? On a connu pendant trente ans une période de stabilité, sans grand bouleversement au-delà de quelques ruptures technologiques. Les changements en profondeur que va connaître notre société nous imposent de réfléchir à de

nouveaux modèles et de proposer des choses qui n'ont peut-être pas marché hier, mais qui fonctionneront demain.

M. Mickaël Nogal. Comme M. Pauget, je souhaite savoir si les saisonniers pourront bénéficier du bail mobilité.

Monsieur Peu, je crois vraiment au rapport gagnant-gagnant entre le locataire et le propriétaire. Comme vient de le dire M. Bothorel, c'est une demande qui existe aujourd'hui et qui va rencontrer une nouvelle offre.

Actuellement, un propriétaire qui n'occupe pas sa résidence principale ou secondaire durant une partie de l'année, la propose en location saisonnière sur des plateformes en ligne. Le bail mobilité, d'une durée comprise entre un et dix mois, permettra de répondre aux besoins de la population en mobilité. De deux choses l'une : soit on se met des œillères et on considère que les étudiants ne se déplacent pas pour leurs études et que les salariés n'ont pas besoin de partir en formation, auquel cas le bail mobilité ne sert à rien ; soit on regarde en face la réalité et l'évolution de la société, auquel cas le bail mobilité est plus que le bienvenu.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je ne reviendrai pas sur les propos de M. Bothorel et de M. Nogal, que je partage.

Monsieur Saddier, le bail mobilité ne s'appliquera pas aux résidences secondaires car sa durée est d'un mois au moins. Il ne pourrait donc concerner que des personnes qui loueraient un logement pendant au moins un mois pour partir en vacances. Ensuite, ce dispositif ne s'adresse qu'à un public en mobilité. Certes, on pourrait trouver le cas de gens qui voudraient profiter de leur mobilité pour louer plus d'un mois une résidence de vacances, mais cet effet pervers est extrêmement limité.

Quant à la question des gens qui achètent un bien pour le louer *via* une plateforme collaborative, et qui ne sont soumis à aucun délai, elle sera abordée dans une autre partie de ce projet de loi.

Monsieur Pauget, le problème fondamental est celui de la communication entre le locataire et le propriétaire. L'une de mes plus grandes satisfactions quant à ce projet de loi, c'est que personne ne pourra dire qu'il est fait uniquement pour les propriétaires ni uniquement pour les locataires. Il faut apaiser le débat entre propriétaires et locataires. Il faut en finir avec ce discours qu'ont tenu les politiques, les journalistes ou les lobbyistes, selon lequel le propriétaire serait un nanti et le sport favori du locataire consisterait à dégrader l'appartement dans lequel il vit.

Actuellement, il y a officiellement 3 millions de logements vacants, mais ce chiffre est totalement faux, car il inclut les logements qui sont en vente – et qui, sur le site *seloger.com*, sont considérés comme vacants. Il n'en demeure pas moins que des centaines de milliers de logements sont vacants parce que les propriétaires préfèrent ne pas les louer, et garder son capital de manière à le transmettre plus facilement. C'est une situation insupportable.

La disparition du dépôt de garantie et son remplacement par la garantie VISALE doivent s'accompagner d'un important dispositif de communication en direction des propriétaires. Notre méthode consiste à évaluer tout dispositif. Si l'on s'aperçoit qu'il aboutit à une perte de confiance, on pourra toujours le modifier.

Le projet de loi prévoit d'ores et déjà que les saisonniers pourront bénéficier de ce dispositif, mais nous pourrions le préciser par amendement.

Monsieur Peu, le logement doit faire l'objet de trois combats. Le premier consiste à améliorer la construction. C'est ce que prévoit le titre I^{er} du projet de loi et c'est ce que nous faisons en parallèle, puisque notre objectif n'est pas seulement de simplifier le code de la construction et de l'habitation, mais de le réécrire. Nous « mettons le paquet » pour simplifier l'acte de construire. C'est ainsi que, dans le titre I^{er}, il est beaucoup question des recours.

Le deuxième combat consiste à encourager une plus grande fluidité et mobilité au sein du parc. Nous en avons discuté en ce qui concerne le logement social avec la commission d'attribution et la revue tous les six ans.

Le troisième combat, c'est la lutte contre la vacance des logements. Nous avons pris des mesures sans précédent pour lutter contre la vacance des bureaux, et je suis persuadé qu'il faut lutter tout autant contre la vacance des logements. Beaucoup ont essayé, mais ils ont eu « des problèmes », comme on dit. Les mesures de réquisition n'ont pas marché et les taxes sur les logements vacants n'ont pas produit les effets escomptés. Il faut donc tenter de nouveaux instruments. Certes, le bail mobilité ne va pas révolutionner les choses ni résoudre le problème de la vacance, mais il y contribuera.

Le dispositif encourage les propriétaires qui n'ont pas besoin de leur logement pour diverses raisons pendant un ou deux ans, voire seulement quelques mois, à le louer en confiance. Si je n'avais qu'une chose à vous demander, ce serait de relayer cette information. Ces dernières semaines, nous avons encouragé l'intermédiation locative par le dispositif Solibail. J'ai lancé un appel aux propriétaires à travers de nombreux médias, et nous faisons une énorme campagne de communication dans toute l'Île-de-France sur le sujet. Nous devrions tous prendre notre bâton de pèlerin et aller à la rencontre de tous les propriétaires pour leur demander de confier leurs clés aux associations dans le cadre de Solibail.

Tous les dispositifs pragmatiques que nous instaurons permettent d'accompagner la mobilité et de lutter contre la vacance des logements.

Mme Anne-France Brunet. Je suis favorable au bail mobilité parce que tous ceux qui effectuent des stages ou un service civique ont besoin d'un logement. Toutefois, je crains que la frilosité des bailleurs ne soit guère atténuée par la multitude des procédures qu'engendrerait la location de leurs biens *via* le bail mobilité. De plus, le logement risque d'être vide entre deux locations au cas où un propriétaire voudrait mettre son logement à la disposition de jeunes qui effectuent un stage.

Mme Laure de La Raudière. Je suis favorable à ce dispositif pour toutes les raisons qui ont été évoquées. J'ai toutefois tendance à regretter qu'il ne s'adresse pas à tous les publics, car on risque, en le réservant à une certaine catégorie de personnes, de se retrouver avec des demandes de bail qui ne seront pas éligibles.

Les personnes en mission temporaire dans le cadre de leur activité professionnelle pourront-elles bénéficier de la mesure ? On parle surtout des personnes en contrat à durée déterminée (CDD), des intérimaires, des saisonniers, mais je voudrais être certaine que le décret prévoira que les personnes en contrat à durée indéterminée (CDI) qui sont envoyées à 300 kilomètres de leur domicile, par exemple, pour une mission temporaire de deux mois, pourront en bénéficier aussi, et que le statut ne sera pas le seul critère.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Le bail mobilité répond à une demande des propriétaires et des locataires, mais il ne doit pas, monsieur Peu, être au logement ce que le CDD est au travail. C'est pourquoi, madame Hammerer, il ne doit pas être ouvert à tous les publics, car les propriétaires testeraient les locataires pendant dix mois en signant un bail mobilité avant de le transformer éventuellement en bail normal.

Les cas qui ont été évoqués me semblent tout à fait pertinents, et il faudra s'assurer que la loi les intègre bien, en particulier celui du salarié effectuant une mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE910 de M. Robin Reda.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le projet de loi n'a pas vocation à flexibiliser l'ensemble de la loi de 1989. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Puis elle en vient à l'amendement CE322 de M. Martial Saddier.

M. Martial Saddier. Le présent amendement permet de revenir à la règle d'origine : le titulaire du bail est le locataire désigné dans le contrat.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Les personnes à charge font partie du foyer du locataire. Il s'agit le plus souvent d'enfants ou de personnes handicapées qui doivent bénéficier des mêmes protections que le titulaire du bail. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Elle étudie ensuite l'amendement CE1870 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Dans un CDD ou un CDI, il y a celui qui signe le contrat et il y a le contrat. J'ai bien compris qu'un bail mobilité ne sera pas renouvelable, mais le logement lui-même pourra être un « CDD durable ». Le présent amendement précise donc que le bail mobilité s'applique provisoirement au logement et qu'il ne doit pas devenir la règle.

Je ne suis pas le seul à le penser, sinon on pourrait me traiter de communiste (*Sourires*) : la Fondation Abbé Pierre et d'autres associations, qui ont une vision du terrain et non une posture idéologique, considèrent que les marchands de sommeil se « frisent déjà les moustaches » et attendent avec impatience l'entrée en vigueur de cette mesure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement est contraire au droit de propriété. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

Monsieur Peu, je ne suis pas d'accord avec vous. Vous savez très bien, et vous l'avez d'ailleurs dit vous-même, que les marchands de sommeil se font payer en liquide. Rien ne les arrête. Ce dispositif ne va ni les favoriser, ni les empêcher. Ils jouent avec la vulnérabilité et la misère de personnes qui, souvent, restent dans des logements bien plus longtemps que quelques mois.

M. Mickaël Nogal. J'entends bien les inquiétudes de M. Peu, mais l'alinéa 26 de l'article 34 prévoit que le bail n'est pas renouvelable. Il ne deviendra en aucun cas le « CDD du logement ».

Le dispositif proposé permet simplement de répondre à une demande qui correspond à un changement de la société. On a beaucoup parlé de la cherté des loyers. Or le meilleur moyen pour baisser le montant des loyers consiste à augmenter l'offre. Pour ma part, je suis convaincu que ce dispositif permettra d'augmenter l'offre, et c'est tant mieux.

M. Stéphane Peu. J'ai participé, avec d'autres parlementaires dont M. Kokouendo, à une mission d'évaluation sur l'action de l'État en Seine-Saint-Denis. Parmi les marchands de sommeil, il y a en effet ceux qui se font payer en liquide pour échapper à la fiscalité, et il y a ceux qui blanchissent l'argent, l'immobilier étant devenu le premier facteur de blanchiment de l'argent issu des trafics. Ce dispositif sera une bonne aubaine pour faire entrer de l'argent illégal dans le circuit légal.

M. François Pupponi. Les clients des marchands de sommeil sont de deux types : il y a d'un côté les populations en situation irrégulière qui ne peuvent pas signer de bail, toutes les transactions s'effectuant en espèces, et de l'autre les populations en situation régulière qui ont le droit de signer un bail. Ce qui gêne les marchands de sommeil, c'est qu'une fois le bail classique signé, ils ont des difficultés à faire partir le locataire. Ils ont vu tout de suite quel était l'intérêt du bail mobilité : faire signer un bail précaire.

C'est pourquoi la proposition de M. Peu me paraît intelligente ; empêcher de signer, pour un même logement, toute une série de baux mobilité successifs. Sinon, le jour où le marchand de sommeil trouvera un client prêt à payer plus cher le loyer, il mettra dehors celui qui occupe le logement. Le système que vous proposez a du sens, mais il faut faire attention aux éventuelles dérives. On voit très bien ce que font les marchands de sommeil : ils prennent quelqu'un en bail précaire, puis ils l'envoient à la mairie avec ses enfants, et une fois qu'on les a relogés, ils prennent quelqu'un d'autre. On reconnaît les marchands de sommeil à ce qu'ils ont des locataires qui tournent régulièrement. Il faut donc éviter que ce bail soit détourné de sa logique et que certains l'utilisent pour exploiter la misère humaine. On peut sans doute prévoir des contrôles pour l'éviter, mais il y a bien un risque.

M. Jean-Luc Lagleize. Je ne partage pas l'inquiétude de M. Peu quant à l'utilisation de ce bail par les marchands de sommeil. Par contre, j'appelle son attention sur le fait que le logement pourra être loué tantôt en bail mobilité, tantôt en bail classique, ce qui rend, à mon avis, l'amendement inopérant.

Mme Véronique Hammerer. Monsieur Peu, vous parlez des marchands de sommeil et je peux comprendre qu'il s'agisse pour vous d'un point essentiel. Le projet de loi aborde plus loin ce sujet, qui fait l'objet d'un encadrement, d'actions et de directives. Pour ma part, je

me réjouis que le bail mobilité puisse bénéficier à tout un pan de notre jeunesse, à des gens qui travaillent et qui ont des salaires tout à fait convenables et pas uniquement à des personnes en situation de précarité. C'est à ces publics que je pense.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Monsieur Peu, la question des marchands de sommeil me tient tout particulièrement à cœur et je connais votre préoccupation en la matière. Parmi toutes les personnes que j'ai rencontrées, je n'ai jamais entendu celles qui étaient exploitées par ces individus inqualifiables que sont les marchands de sommeil dire qu'elles étaient là depuis trois mois seulement : toutes étaient là depuis des années, car une fois que les marchands de sommeil ont réussi à jouer sur la faiblesse des locataires, ils les maintiennent en place. Il faut être très vigilant, et le projet de loi contient par ailleurs des mesures fortes pour lutter contre les marchands de sommeil.

La commission rejette l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE911 de M. Emmanuel Maquet.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le bail mobilité est par définition un bail de courte durée répondant à des besoins temporaires. Cette mention est donc nécessaire pour le distinguer du bail meublé classique. Défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Défavorable également.

La commission rejette l'amendement.

Puis elle examine les amendements identiques CE1866 de M. Stéphane Peu et CE2441 de M. François Pupponi.

M. Stéphane Peu. Cet amendement s'appuie sur l'avis du Conseil d'État, qui a subordonné son acceptation du formalisme allégé ainsi que du régime juridique dérogatoire du bail mobilité à la condition que celui-ci soit réservé à un public en besoin temporaire de logement. Nous souhaitons donc préciser que le bail mobilité n'a pas vocation à porter sur un logement destiné à être la résidence principale du locataire. Par définition, s'il est en situation de mobilité, ce n'est pas sa résidence principale.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ces amendements rigidifient excessivement le bail mobilité et empêcheraient notamment les étudiants ou les apprentis d'en bénéficier dans le cadre d'un stage. Cela les obligerait également en parallèle à conserver un autre logement, doublant ainsi le coût de leur loyer. Défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Défavorable pour les mêmes raisons.

M. Mickaël Nogal. La mobilité n'implique pas que l'on revienne au point A après être allé au point B. Le groupe La République en Marche votera donc contre ces amendements.

La commission rejette les amendements.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE371 de M. Jean-François Mbaye.

M. Rodrigue Kokouendo. Le présent amendement vise à ajouter aux bénéficiaires potentiels du bail mobilité des personnes dont les besoins locatifs, s'ils ne découlent pas d'une formation ou d'une mission professionnelle, sont légitimes et pressants. Il s'agit des personnes en procédure de divorce ou faisant l'objet d'une séparation de corps.

Cet amendement paraît opportun dans la mesure où le format proposé par le bail mobilité répond au caractère parfois subit du départ du domicile conjugal et aux difficultés matérielles auxquelles le conjoint concerné peut faire face.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Votre amendement soulève un vrai problème, mais il manque de précision, notamment quant au moment de la procédure de divorce à partir duquel le locataire serait éligible au bail mobilité.

En outre, la situation de divorce ne correspond pas à une situation temporaire, contrairement à tous les motifs prévus à l'alinéa 7. Il s'ensuivrait donc une requalification du bail mobilité en bail précaire.

Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable.

L'amendement touche néanmoins un sujet essentiel. À l'heure actuelle, il devient impossible de se loger quand on est en instance de divorce ou à la tête d'une famille monoparentale. Beaucoup de dispositifs sont prévus par la loi pour limiter les garanties demandées par les agences ou les propriétaires. Nous réfléchissons actuellement à la façon dont la garantie VISALE pourrait tenir compte des populations les plus fragiles, notamment celles visées dans votre amendement.

En revanche, rendre éligibles ces populations au bail mobilité serait une erreur. En effet, plutôt que de signer directement un bail classique, le propriétaire d'un bien préférerait signer dans un premier temps un bail mobilité.

Je le dis en toute humilité, le problème que vous soulevez est complexe. Si nous ouvrons le bail mobilité à ces publics-là, nous obtiendrons l'effet inverse de celui recherché. Pour ne rien vous cacher, dans un premier temps j'ai estimé qu'il s'agissait d'une bonne idée, mais après réflexion j'ai changé d'opinion.

M. François Pupponi. Il ne faut pas non plus oublier le cas des femmes battues. Vous n'imaginez pas le nombre de fois où une personne vient demander aux services sociaux un logement parce qu'elle est battue. Certes, ils lui payent plusieurs nuits d'hôtel, mais ils ne peuvent pas la reloger immédiatement.

Quant aux personnes en situation de divorce, il faut savoir qu'elles ne peuvent pas bénéficier d'un logement social tant qu'elles sont propriétaires de leur logement. Or de telles situations existent, on en voit tous les jours. Il faudrait peut-être imaginer une espèce de bail mobilité qui serait soumis à une autorisation préfectorale dans des cas d'urgence absolue, c'est-à-dire quand il faut protéger une personne, ou en cas de divorce tant que la maison n'a pas été vendue. Nous avons peut-être là l'occasion d'inventer un bail mobilité-protection car je ne sais pas quand un autre texte de loi sur le logement nous sera soumis.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Pas tout de suite, je l'espère ! (*Sourires.*)

M. le président Roland Lescure. Terminons déjà celui-là !

M. François Pupponi. L'autre jour, la commissaire de police m'a appelé car il fallait évacuer en catastrophe une personne, le dealer du coin considérant que la personne en question l'avait dénoncé à la police. On lui a trouvé un appartement municipal, on l'a cachée, bref on s'est débrouillé parce qu'on ne peut pas laisser une femme menacée par un dealer. Il faudrait prévoir un dispositif de bail temporaire pour de telles situations, en attendant de trouver une solution pérenne.

Mme Véronique Hammerer. Comme l'a dit M. Pupponi, il faudrait réfléchir à des cas très précis et ouvrir le dispositif à des situations particulières. Je pense à des personnes en situation de violence conjugale qui doivent quitter leur domicile assez rapidement, mais qui doivent attendre trois à six mois avant de pouvoir accéder à un logement HLM. Je connais le cas de personnes qui se sont retrouvées dans des situations extrêmement difficiles parce qu'elles travaillaient à quarante ou cinquante kilomètres du domicile. Pouvoir accéder temporairement à un logement meublé permettrait aussi de garantir leur emploi.

L'amendement est retiré.

La commission étudie l'amendement CE1423 de Mme Anne-France Brunet.

Mme Anne-France Brunet. Cet amendement vise à rendre plus attractif et plus simple le recours au bail mobilité.

Une grande partie des propriétaires sont sceptiques quant à la multiplication des procédures ou démarches telles que l'état des lieux d'entrée et de sortie, la visite d'appartements, la remise en état engendrée par chaque changement de locataire dans le cadre du bail mobilité.

Afin de rendre le bail mobilité plus attractif et plus simple d'usage auprès des propriétaires, la délégation de responsabilité du propriétaire aux collectivités territoriales pourrait être une solution.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le bail mobilité a vocation à être déployé dans le parc privé. Il n'a rien à voir avec du logement social et se caractérise par sa flexibilité. Confier sa gestion aux collectivités serait donc contraire à l'objectif poursuivi.

Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

L'amendement est retiré.

La commission en vient aux amendements identiques CE1865 de M. Stéphane Peu et CE2442 de M. François Pupponi.

M. Stéphane Peu. Je vais m'essayer à l'exercice consistant à transformer en actes à la fois la parole présidentielle, la parole ministérielle et la philosophie d'En Marche. (*Sourires.*)

M. le président Roland Lescure. C'est gratuit, vous savez, en deux clics... Je l'ai fait il y a deux ans et c'est très facile, n'hésitez pas !

M. Stéphane Peu. Comme l'a dit le secrétaire d'État tout à l'heure, un des buts du bail mobilité est de réduire la vacance des appartements. Le candidat Emmanuel Macron était venu s'exprimer devant la Fondation Abbé-Pierre, j'y étais – notamment en tant que co-auteur du rapport annuel pendant quinze ans –, et, interrogé sur le bail mobilité, il a répondu qu'il ne reviendrait pas à déqualifier des logements sous le régime du bail classique – de trois ans. Le bail mobilité ne devait pas, selon lui, être un outil spéculatif.

L'amendement CE1865 vise donc à interdire que le bail mobilité soit proposé pour un logement ayant précédemment été loué en application des titres I ou I *bis*.

M. François Pupponi. Je suis très impressionné par la manière dont M. Peu parle le Macron, cela me laisse sans voix... (*Sourires.*)

M. le président Roland Lescure. Si vous continuez, je vais vous inscrire moi-même...

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le droit de propriété est constitutionnellement garanti et permet à un bailleur de disposer de son bien comme il l'entend. Ainsi, il est libre de louer son logement par le biais de tel ou tel type de contrat de location. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je découvre que M. Peu a même participé à la rédaction du programme d'En Marche. Je crois d'ailleurs vous avoir vu au QG... (*Sourires.*)

Plus sérieusement, on ne peut pas déqualifier un bail classique, sauf lorsqu'on vend le bien ou quand on met un terme au bail pour occuper soi-même le bien. Aussi les appartements concernés par le bail mobilité sont-ils, par définition, des appartements vacants.

M. François Pupponi. Quel est le risque ? C'est qu'un propriétaire fasse partir son locataire pour récupérer le bien et signer un bail mobilité. Peut-être faut-il rédiger autrement l'amendement, mais la seule manière de parer à ce risque est de préciser que le bail mobilité ne concerne qu'un logement qui a connu une certaine durée de vacance.

S'il faut tenir une promesse du Président de la République, peut-être devrait-on lui demander préalablement ce qu'il a voulu dire lorsqu'il s'est exprimé devant la Fondation Abbé Pierre ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. L'adoption de la disposition proposée risque de tuer le système avant même qu'il ne soit mis en place. Aux termes du droit en vigueur, un propriétaire ne peut pas chasser un locataire comme il l'entend, et nous n'entendons pas revenir là-dessus. Le propriétaire ne peut mettre un terme à un bail classique que s'il récupère l'appartement pour lui-même ou s'il le vend, c'est tout.

La commission rejette ces amendements.

Elle examine ensuite, en discussion commune, l'amendement CE1676 de la rapporteure, les amendements identiques CE1867 de M. Stéphane Peu et CE2443 de M. François Pupponi, ainsi que l'amendement CE1677 de la rapporteure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'amendement CE1676 vise à appliquer au bail mobilité l'obligation de produire des diagnostics techniques, afin de s'assurer de la décence du logement.

M. Stéphane Peu. Conditionner la signature d'un bail mobilité à la décence du logement permettra d'éviter les marchands de sommeil. C'est l'objet de notre amendement.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Quant à l'amendement CE1677, il consiste à étendre au bail mobilité l'obligation d'établir une quittance, de façon gratuite et sur demande du locataire.

J'émet un avis défavorable aux deux autres amendements.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je suis favorable aux amendements de la rapporteure et défavorable aux deux autres.

M. François Pupponi. L'idée est tout de même de faire en sorte qu'un logement insalubre ou indécent ne puisse faire l'objet d'un bail mobilité.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'obligation de produire un diagnostic de performance énergétique (DPE) permet de vérifier la décence du logement.

La commission adopte l'amendement CE1676.

Elle rejette les amendements identiques CE1867 et CE2443.

Elle adopte l'amendement CE1677.

Elle examine ensuite les amendements identiques CE1868 de M. Stéphane Peu et CE2444 de M. François Pupponi.

M. Stéphane Peu. L'amendement CE1868 vise à conformer le texte à l'avis du Conseil d'État selon lequel le bail mobilité n'a pas vocation à porter sur un logement destiné à être la résidence principale du locataire.

M. François Pupponi. J'ai une question : la signature d'un bail mobilité est-elle subordonnée à la délivrance d'un permis de louer dans les zones où ce dernier est prévu ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable pour les mêmes raisons que précédemment : ces amendements auraient pour effet d'obliger le locataire à conserver par ailleurs une autre résidence principale.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable également.

Par ailleurs, monsieur Pupponi, la loi ne dit rien sur le point que vous mentionnez. J'en déduis que, *de facto*, le bail mobilité est bien soumis à la délivrance d'un permis de louer.

La commission rejette les amendements.

Elle en vient à l'amendement CE1678 de la rapporteure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il convient de mentionner dans le bail mobilité le dernier loyer appliqué au précédent locataire, mais également les travaux éventuellement effectués. Il s'agit par-là d'éviter une augmentation du loyer entre deux locations.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis favorable.

La commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE1858 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Nous proposons que l'interdiction pour le bailleur, dans le cadre d'un bail mobilité, d'exiger le versement d'un dépôt de garantie soit inscrite noir sur blanc.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'article prévoit déjà l'interdiction de demander un dépôt de garantie pour signer un bail mobilité. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je suis pour ma part favorable à cet amendement.

M. Stéphane Peu. Je pense qu'il y a une petite incompréhension, si je puis me permettre. C'est précisément parce que le projet de loi interdit au bailleur d'exiger du locataire un dépôt de garantie qu'il nous paraît nécessaire que le bail le précise explicitement.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle en vient à l'amendement CE237 de Mme Stéphanie Do.

Mme Stéphanie Do. Le projet de loi prévoit que le bailleur est tenu de préciser au locataire la quote-part pour chacune des catégories de charges. Cette obligation peut paraître un peu lourde, d'autant que le paiement des charges se fait sur la base d'un forfait qui est précisé au contrat et qui ne peut donner lieu à aucune régularisation ultérieure.

Afin de simplifier l'utilisation du bail mobilité, il serait souhaitable de ne pas obliger le bailleur à transmettre systématiquement la quote-part à chaque conclusion de bail. Par contre, si le locataire l'exige, le bailleur devra lui fournir cette information, afin qu'il puisse vérifier que le montant du forfait n'est pas disproportionné.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cette précision est déjà prévue par la loi du 6 juillet 1989. Par ailleurs, cette information est nécessaire pour permettre au locataire, y compris devant le juge, de déterminer si le forfait qui lui est appliqué n'est pas disproportionné. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Il faut vraiment que les locataires puissent être informés de tout, y compris de la quote-part charges. Je souhaite que l'amendement soit retiré, sans quoi j'émettrais un avis défavorable.

L'amendement est retiré.

La commission examine l'amendement CE235 de Mme Stéphanie Do.

Mme Stéphanie Do. Le texte prévoit que le locataire soit averti en cas de changement de bailleur. C'est une bonne chose, mais la formulation utilisée limite cette disposition aux cas les plus fréquents : la vente ou la donation. Or il peut y avoir d'autres cas pour lesquels le bailleur peut changer. C'est pourquoi la chambre des notaires a proposé une autre formulation, à la fois plus simple et plus générale : « en cas de changement de bailleur pendant le cours du bail ».

L'objet du présent amendement est de permettre une application plus simple et plus complète de la loi car le texte modifié englobera tous les cas possibles.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. La formulation prévue couvre bien tous les cas – mutation à titre gratuit ou onéreux du logement – et est identique à celle prévue à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989. Votre amendement est donc satisfait.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis également défavorable.

L'amendement est retiré.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, la commission rejette l'amendement CE1857 de M. Stéphane Peu.

Puis elle examine l'amendement CE233 de Mme Stéphanie Do.

Mme Stéphanie Do. Par souci de simplification, le texte ne prévoit pas d'assortir de diagnostics techniques au bail mobilité. Si nous souscrivons à cette intention de simplification, il ne faudrait toutefois pas que des marchands de sommeil se servent de ce bail pour proposer un habitat indigne à leurs locataires. C'est pourquoi il serait souhaitable d'annexer au contrat une version simplifiée de certains diagnostics techniques, tout en leur donnant une validité minimum de cinq ans.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'amendement est satisfait par mon amendement CE1676, qui vient d'être adopté. Je vous suggère de le retirer.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

Mme Stéphanie Do. Je précise qu'il n'est pas question ici du rapport complet d'une quarantaine de pages, mais d'un rapport synthétique.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Le diagnostic complet permet déjà de comprendre facilement les données en question.

La commission rejette l'amendement.

Puis elle examine les amendements identiques CE1869 de M. Stéphane Peu et CE2432 de M. François Pupponi.

M. Stéphane Peu. Nous souhaitons bien distinguer la durée d'un bail mobilité et celle d'une location meublée touristique.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, la commission rejette les amendements.

Puis elle en vient aux amendements identiques CE27 de M. Thibault Bazin et CE1955 de Mme Sarah El Haïry.

M. Thibault Bazin. Mon amendement a pour objet de porter la durée maximale du bail mobilité à douze mois au lieu de dix. En effet, il est parfois nécessaire, notamment pour les jeunes en formation dans les grandes métropoles sous tension, d'occuper un logement onze voire douze mois – par exemple d'août à juillet, je pense aux sessions de pré-rentrée destinées à faciliter l'intégration à l'université. En outre, si le bail mobilité dépasse dix mois, il se transforme en contrat de location classique. Aussi l'amendement a-t-il pour objet d'aligner les périodes : en deçà de douze mois, il s'agirait d'un bail mobilité, au-delà de douze mois, d'un contrat de location.

Mme Sarah El Haïry. Nous entendons également prendre en considération la spécificité du service civique, qui peut être d'une durée de neuf ou de douze mois. Il s'agit d'éviter un déséquilibre, une inégalité entre les volontaires du service civique, et donc d'assurer à chaque volontaire une garantie de mobilité dans notre belle France.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Si la durée du bail mobilité devait être étendue à douze mois, elle serait la même que pour un bail meublé classique, ce qui limiterait sensiblement son utilité. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Nous avons réfléchi des heures pour savoir s'il fallait passer de dix à douze mois. Le bail mobilité doit répondre à un besoin spécifique, en aucun cas remettre en cause les baux de la loi de 1989, tacitement reconductibles sauf si le propriétaire souhaite récupérer ou vendre son bien. Cela qui doit rester le droit commun – c'est le fameux contrat à durée indéterminée que j'ai évoqué précédemment ; or je suis profondément attaché à une société du CDI et non à une société du CDD.

Reste que votre remarque est très juste : on sait qu'une durée de dix mois, dans certains cas de figure – vous avez mentionné le service civique –, n'est pas suffisante. On doit tenir compte également d'un effet psychologique : quand vous dites à quelqu'un que le bail est de dix mois, il le comprendra moins que si vous lui parlez d'un bail de moins de douze mois. Seulement, si l'on adoptait la disposition que vous proposez, on prendrait le risque de mettre en compétition le bail mobilité et le bail prévu par la loi de 1989. Nous sommes en train d'examiner la question sur le plan juridique et j'imagine que vous serez amenés à déposer des amendements en ce sens d'ici à l'examen du texte en séance.

Je m'en remets par conséquent à la sagesse de la commission.

Mme Sarah El Haïry. Nous ne souhaitons pas créer de distorsion entre le bail tel que prévu par la loi de 1989 et le bail mobilité, mais nous entendons réduire le risque

d'inégalité en matière de mobilité. Merci en tout cas de vous en remettre à la sagesse de la commission, monsieur le secrétaire d'État, ce qui permet d'ouvrir le débat grâce auquel nous devrions trouver le moyen de garantir l'égalité entre les volontaires du service civique.

M. Thibault Bazin. Vous évoquez la sagesse des membres de la commission, monsieur le secrétaire d'État ; je me réjouis donc à l'avance que, dans notre grande sagesse, nous adoptions ces amendements identiques.

Mme Laure de La Raudière. Je reste sur ma faim après que le secrétaire d'État a indiqué que ses services étaient en train d'examiner l'éventualité d'un risque juridique. De quel risque s'agit-il ? D'une requalification du bail mobilité au cas où la disposition ici proposée était adoptée ? Nous avons très envie de voter ces amendements identiques, mais que ce soit en connaissance de cause.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Le bail mobilité contraint et le propriétaire et le locataire à faire des concessions : le propriétaire ne peut plus exiger de dépôt de garantie et, en contrepartie, le bail n'est pas renouvelable. Le bail mobilité n'a pas vocation à devenir le bail de droit commun, si je puis dire. C'est bien la recommandation du militant Stéphane Peu pendant la campagne présidentielle (*Sourires*) : il faut faire en sorte qu'en aucun cas la création du bail mobilité ne conduise à la diminution du nombre de « baux 1989 », ces derniers correspondant à la société de CDI que j'appelle de mes vœux.

La commission rejette les amendements.

Membres présents ou excusés

Commission des affaires économiques

Réunion du jeudi 17 mai 2018 à 15 heures

Présents. – M. Damien Adam, M. Thibault Bazin, Mme Sophie Beaudouin-Hubiere, M. Thierry Benoit, M. Éric Bothorel, Mme Anne-France Brunet, M. Sébastien Cazenove, Mme Michèle Crouzet, M. Rémi Delatte, M. Michel Delpon, M. Nicolas Démoulin, Mme Marguerite Deprez-Audebert, Mme Stéphanie Do, Mme Christelle Dubos, Mme Véronique Hammerer, M. Jean-Luc Lagleize, Mme Laure de La Raudière, Mme Marie Lebec, Mme Annaïg Le Meur, M. Roland Lescure, M. Serge Letchimy, M. Richard Lioger, M. Mickaël Nogal, M. Éric Pauget, Mme Anne-Laurence Petel, M. Stéphane Peu, M. François Pupponi, M. Jean-Bernard Sempastous, M. Denis Sommer, Mme Bénédicte Taurine

Excusé. – M. Grégory Besson-Moreau

Assistaient également à la réunion. – M. Jean-Louis Bricout, Mme Danielle Brulebois, M. Michel Castellani, M. Dominique Da Silva, M. Fabien Di Filippo, Mme Virginie Duby-Muller, Mme Sarah El Hairy, M. Bruno Fuchs, M. Rodrigue Kokouendo, Mme Frédérique Lardet, Mme Aude Luquet, Mme Marjolaine Meynier-Millefert, M. Robin Reda, M. Martial Saddier, M. Stéphane Testé, Mme Frédérique Tuffnell