

A S S E M B L É E N A T I O N A L E

X I V ^e L É G I S L A T U R E

Compte rendu

Commission des affaires économiques

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

Mardi

23 juillet 2013

Séance de 21 heures 30

Compte rendu n° 105

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013

Présidence
de M. François Brottes
Président



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

Article 1^{er} (suite) (articles 1^{er}, 2, 3, 3-1, 3-2, 3-3 [nouveau], 4, 5, 6, 7, 7-1 [nouveau], 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) : *Modernisation des dispositions générales applicables aux rapports entre bailleurs et locataires*

La commission examine l'amendement CE 1071 de Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.

M. le président François Brottes. Mme Linkenheld a défendu son amendement avant que nous n'interrompions nos travaux cet après-midi.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Alors qu'un locataire ne peut aujourd'hui contester la décence de son logement qu'*a posteriori*, Mme Linkenheld propose qu'un constat de décence soit établi *a priori* et que locataire puisse donc faire valoir les dysfonctionnements avant même de prendre possession de sa location. L'idée d'un tel constat ne me choque pas et je pourrais y être favorable. La question demeure toutefois de savoir si ce constat doit s'appuyer sur le décret relatif aux caractéristiques d'un logement décent.

M. le président François Brottes. Votre avis est donc plutôt réservé.

M. Benoist Apparu. Cet amendement est une façon détournée d'instaurer un droit au bail. Vous inversez la charge de la preuve et rendez de fait obligatoire la validation *a priori* de la décence des logements mis en location.

L'un des principaux arguments avancés à l'appui de cet amendement est que l'indécence est difficile à prouver pour le locataire. Mais de la même façon, le propriétaire aura du mal à prouver la décence du logement qu'il loue, à moins qu'un organisme indépendant ne délivre le constat de décence, auquel cas on est bien dans une forme de droit au bail.

Pour toutes ces raisons, je suis défavorable à cet amendement qui ne simplifie rien et ne rééquilibre pas la relation entre propriétaire et locataire.

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. La décence d'un logement repose à la fois sur des garanties de sécurité et des caractéristiques minimales d'équipement et de confort. Pour ce qui est de la sécurité, vu l'amendement du rapporteur adopté cet après-midi, un certain nombre d'exigences sont satisfaites. La transmission au locataire des résultats des diagnostics relatifs à la présence de plomb et aux caractéristiques du logement y participe également. Quant aux autres éléments de la décence n'ayant rien à voir avec la sécurité – présence d'un chauffage, d'un coin cuisine, d'un WC... –, ils peuvent être facilement vérifiés par le locataire.

En l'état, la mise en œuvre de ce constat de décence serait très délicate. Rien n'est dit de qui délivrerait ce document et la procédure serait très coûteuse pour les propriétaires. Il est vrai que cela s'apparenterait à l'octroi d'un permis de louer.

Le Gouvernement pense que, du fait de l'amendement adopté cet après-midi, il faudra préciser les éléments de sécurité dans le décret, mais il n'est pas favorable à cet amendement-ci qui risquerait de complexifier beaucoup les démarches préalables. Le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques minimales de décence visait essentiellement les logements loués par les marchands de sommeil. Pour lutter contre ces derniers, ce n'est pas la bonne solution que de renforcer les obligations imposées à l'ensemble des bailleurs. Cela étant, j'ai conscience du caractère insatisfaisant de ma réponse dans la mesure où la volonté d'intervenir préalablement à l'entrée du locataire dans les lieux n'est pas sans intérêt.

M. Mathieu Hanotin. Cet amendement répond à la même logique que ceux que nous avons défendus précédemment. On gagnerait à distinguer dans notre droit le confort minimal pour qu'un logement puisse être mis en location et l'éventuelle dangerosité de ce logement. On ne peut pas exiger la même chose d'un propriétaire en matière de confort et de sécurité. Le droit actuel en matière de dangerosité des logements serait satisfaisant en théorie, mais dans de trop nombreux cas, il n'est pas appliqué. D'ici à l'examen du texte en séance publique, réfléchissons aux moyens d'y remédier. De nouvelles normes seraient peut-être à définir.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Je connais bien ces sujets pour avoir eu la chance – ou la malchance – de les pratiquer au quotidien plusieurs années.

Mon amendement CE 1072 à venir précise que ce constat de décence s'appuie sur le décret 2002-120 du 30 janvier 2002, dit « décret décence ». Un logement indécents n'est pas nécessairement insalubre ni la propriété d'un marchand de sommeil. Il est très difficile aux locataires habitant un logement indécents d'en contester la décence auprès de leur propriétaire. Il n'est question d'instituer ni un droit au bail ni un permis de louer, auxquels, je l'ai dit, je suis défavorable. Le constat de décence ne serait pas un préalable à la mise en location. Le bailleur aurait simplement obligation de faire vérifier tous les cinq ans la décence du logement loué et d'annexer le constat de décence au bail. Si une fois dans les lieux, un locataire constate que le constat n'est pas annexé au bail ou que son contenu n'est pas conforme à ce qu'il vit au quotidien, cela lui permettra, comme il le fait déjà, de saisir le service communal d'hygiène ou l'agence régionale de santé. Simplement aujourd'hui, en cas de problème, il adresse un signalement à ces services et ce n'est qu'après la visite sur place d'un inspecteur d'hygiène qu'il peut éventuellement contester en justice la décence de son logement. Avec le constat de décence, nous lui donnons un outil supplémentaire et inversons la charge de la preuve. Depuis la loi du 13 décembre 2000, tout propriétaire a l'obligation de louer un logement décent : nous ne créons donc aucune obligation nouvelle.

Il n'existe certes pas encore de diagnostiqueurs de décence. J'ai bien conscience aussi que l'on peut contester la périodicité de cinq ans ou m'objecter le coût de ce constat pour les propriétaires. J'essaie seulement de trouver un moyen de faciliter les choses pour les locataires aujourd'hui obligés d'apporter la preuve que leur logement est indécents alors qu'aux termes de la loi, les propriétaires ont l'obligation de louer un logement décent.

Les logements insalubres, eux, présentent une dangerosité qui fait qu'on finit toujours par trouver un moyen d'agir. Il est beaucoup plus difficile d'obtenir gain de cause dans le cas des logements indécents, même après un rapport du service communal d'hygiène. En effet, les procès-verbaux transmis à la justice sont souvent classés sans suite, et la situation perdure pour les locataires. C'est à cela que j'essaie de trouver un remède. Ce que je propose n'est sans doute pas parfait mais il n'existe pas, à ce stade, de solution alternative satisfaisante pour aider les locataires, dans le respect de l'équilibre de leur relation avec les propriétaires.

Démunis, les locataires se tournent aujourd'hui vers les collectivités qui n'ont pas les moyens d'agir.

M. Jean-Marie Tetart. La décence est difficile à apprécier. Outre qu'il n'existe pas à ce jour de diagnostiqueurs, la décence d'un logement peut évoluer du fait de son mode d'occupation. Un logement peut parfaitement être décent lors de sa mise en location et ne plus l'être par la suite, le bouchage des aérations ou le remplacement d'un mode de chauffage par un autre ayant pu par exemple provoquer de l'humidité. Les contentieux seront incessants. Mieux vaudrait poursuivre la réflexion avant de proposer des dispositions plutôt que d'adopter aujourd'hui une mesure dont on ne sait pas comment elle pourrait s'appliquer.

M. Michel Piron. Si l'intention est louable, je ne vois absolument pas comment ce constat de décence pourrait être opérationnel. Il existe dans notre arsenal juridique des définitions de l'habitat indigne et de l'habitat insalubre. Mais comment le Conseil d'État, comme vous le lui demandez, en toute méconnaissance de cause serais-je tenté de dire, pourrait-il définir la décence d'un logement ? Ce serait ouvrir une boîte de Pandore qui ne serait pas près de se refermer sur un plan juridique. Sans même parler de l'équilibre de la relation propriétaire-locataire, ce serait ajouter encore de la complexité. Qu'il soit bien clair que je ne prends pas la défense des propriétaires qui loueraient des logements dits indécents, mais il me paraît une solution de sagesse que de demander au locataire, avec l'assistance des services sociaux éventuellement, d'apporter la preuve que son logement est indécents. Le constat de décence préalable que vous proposez, établi sur le fondement de critères dont on se demande bien ce qu'ils pourraient être par rapport à ce qui existe déjà, introduirait un flou juridique source d'innombrables contentieux.

Mme la ministre. Je n'ai pas dit que le constat envisagé ne s'appuierait sur rien d'existant. J'ai dit que pour juger de la décence d'un logement, on prenait en compte la sécurité et les éléments de confort. Le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 dresse la liste exhaustive des critères de décence. C'est sur la base de ce décret qu'un locataire peut contraindre un propriétaire à la remise en état d'un logement.

M. Michel Piron. Votre propos n'est pas contradictoire avec le mien. Le décret du 30 janvier 2002 est « relatif aux caractéristiques du logement décent ». Il ne donne pas une définition exhaustive de la décence, dont je vois d'ailleurs mal quelle elle pourrait être.

M. Benoist Apparu. Le décret en question définit bien la décence d'un logement.

Mme la rapporteure. Merci !

M. Benoist Apparu. Le problème est qu'il appartient aux locataires de prouver qu'il n'est pas respecté. La rapporteure souhaite inverser la charge de la preuve.

Mais l'amendement proposé ne changera rien au fait que les procès-verbaux des services communaux d'hygiène ne sont pas suivis d'effets, à moins que le certificat de décence ne soit rendu opposable, auquel cas on basculerait bien dans l'octroi d'un permis de louer.

Enfin, pour traiter le cas des 2 % de logements indécents – puisque selon la définition de l'ANAH, 98 % des logements en France aujourd'hui sont décents –, on introduit de la complexité pour la totalité des propriétaires bailleurs.

M. Christophe Borgel. Si le problème soulevé est réel, il n'est pas certain que la réponse qu'y apporte cet amendement soit opérationnelle. La sagesse commanderait de poursuivre la réflexion afin de trouver une meilleure solution.

Mme Laurence Abeille. Quand bien même 1 % seulement des logements seraient concernés, il faudrait trouver une solution. Je ne sais pas quel est le pourcentage de logements indécents. Toujours est-il que nous avons tous été confrontés dans nos fonctions au cas de locataires dont le logement était indécent.

J'entends bien l'argumentation de la ministre. Mais il faut poursuivre la réflexion, notamment sur l'inversion de la charge de la preuve. Les locataires victimes de propriétaires, indécents dirais-je, ne sont pas, la plupart du temps, les mieux armés pour examiner la situation *a priori*. Ce n'est qu'*a posteriori*, selon le bon vouloir et la disponibilité des services d'hygiène, qu'ils arrivent à s'en sortir. Je partage donc tout à fait la préoccupation de l'auteure de l'amendement.

M. Mathieu Hanotin. Une mesure comme celle proposée permettrait de distinguer les bons propriétaires, qui constituent l'immense majorité des bailleurs, des mauvais, la frontière entre les deux ayant néanmoins tendance à devenir plus floue. Elle éviterait que certains propriétaires ne s'abritent derrière le fait qu'ils ne mesuraient pas exactement l'état du logement loué et ne savaient donc pas que des travaux y étaient nécessaires.

Le diagnostic de décence protégerait aussi les propriétaires qui aujourd'hui n'ont aucun moyen de se défendre si des locataires indécents commettent des dégradations pour un montant supérieur à la caution. Ils seraient mieux armés si un constat de décence établissait que tout était en ordre dans le logement avant sa mise en location.

Une solution serait peut-être de donner le droit au locataire qui pense occuper un logement indécent de demander au propriétaire communication du constat de décence et au cas où celui-ci refuserait, de faire appel lui-même à un diagnostiqueur.

M. François Pupponi. Dans certains quartiers, bien plus de 2 % des logements sont indécents ou insalubres, et ce nombre augmente, hélas, de façon importante.

Nul doute qu'un jour le certificat de décence deviendra obligatoire puisque l'article 46 du projet de loi dispose que les caisses d'allocations familiales pourront suspendre le versement de l'aide personnalisée au logement (APL) si le logement est indécent. Si on ne souhaite pas aller jusqu'au permis de louer, tous les logements n'en devront pas moins posséder un certificat de décence. Si 98 % des logements sont décents, comme vous le dites, monsieur Apparu, en quoi cela poserait-il problème aux propriétaires que de faire établir ce certificat ?

M. Mathieu Hanotin. Deux cents euros tous les cinq ans, ce n'est pas rien !

M. François Pupponi. J'observe enfin que nous ne cessons d'allonger la liste des documents à remettre lors de la signature du bail. Mais l'absence de bail n'est toujours pas sanctionnée.

M. le président François Brottes. C'est un autre sujet.

M. Guy Teissier. Ce constat de décence sera remis à l'entrée dans les lieux, est-ce bien cela ?

Mme la rapporteure. Il sera revu tous les cinq ans.

M. Guy Teissier. Cette périodicité n'a aucun sens. Les baux ne sont pas de cinq ans !

L'obtention des certificats de décence risque d'être très aléatoire. En outre, la décence d'un logement ne peut pas s'apprécier indépendamment de l'usage qui en sera fait. Enfin, je le constate tous les jours à Marseille, les locataires, notamment ceux des logements sociaux, savent parfaitement s'adresser au service d'hygiène de la ville quand c'est nécessaire. Et le dispositif fonctionne plutôt bien.

Est-ce de la faute du propriétaire si au bout de cinq ans, les murs ont été couverts de graffiti ou si des équipements ont été cassés, par la faute des enfants du locataire par exemple ?

Mme la rapporteure. Vous vous demandez comment il sera possible de prouver, au bout de cinq ans, que ce n'est pas l'usage qui en a été fait par le locataire qui a rendu le logement indécents, mais sans constat de décence remis à l'entrée dans les lieux, c'est encore plus difficile. Ma réflexion sur le sujet est née de l'expérience que j'ai acquise dans d'autres fonctions, où j'ai signé de nombreux courriers émanant d'un service communal d'hygiène. Je n'ignore pas qu'il peut arriver que des problèmes d'humidité, par exemple, surviennent après qu'un locataire a bouché les aérations. Mais je sais aussi que certains propriétaires louent des logements indécents et que c'est là, sinon de leur faute, du moins de leur responsabilité.

Monsieur Apparu, pour être sûr qu'on ne compte que 2 % de logements indécents dans notre pays, il faudrait visiter tous les logements. Certaines collectivités, comme la ville de Lille, se sont lancées dans des visites systématiques, en lien avec les caisses d'allocations familiales. Cela a permis de découvrir que, dans les quartiers où se concentrent les logements potentiellement indignes, la proportion de logements décents n'était que de 37 %. Et les logements visités sont au nombre de plusieurs milliers, si bien que ce constat a une valeur statistique.

Voilà pourquoi il me semble important de lutter contre les marchands de sommeil et l'insalubrité, ce que fait le texte. À mon modeste niveau, j'essaie aussi de faire avancer la lutte contre l'indécence.

J'avais reconnu d'emblée que mon amendement n'était pas sans inconvénients. Je vais le retirer, en demandant que nos réflexions soient prises en compte dans la partie consacrée à l'habitat indigne. Cela dit, je ne m'interdirai pas d'y revenir en séance si je le considère nécessaire.

Les locataires auraient vraiment besoin qu'on avance sur cette difficile question de la décence, dont je rappelle à nouveau qu'elle fait l'objet d'un décret sur le fondement d'une loi qui date de 2002. Je ne définis rien de nouveau, j'essaie juste de faire mieux respecter la loi existante.

Mme la ministre. Puisque les critères de décence existent, il ne nous reste plus qu'à réfléchir aux moyens d'en faire une meilleure publicité et de responsabiliser les propriétaires. Nous allons nous y attacher.

L'amendement CE 1071 est retiré.

La commission adopte l'amendement rédactionnel CE 407 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE 427 de M. Mathieu Hanotin.

M. Mathieu Hanotin. Je souhaiterais que Mme la ministre donne son avis sur cet amendement avant que je ne le retire. S'il ne peut pas être retenu en l'état, reformulé, il pourrait aller de pair avec l'amendement de M. Goldberg traitant de l'opposabilité du diagnostic électrique. En matière d'électricité, il faut définir des normes de dangerosité non susceptibles de se voir opposer la dégradation du fait du locataire. Il faut aussi donner un droit à agir en dehors de la voie judiciaire, trop longue. Toutes les expériences de droit positif conduites en France comme à l'étranger ont eu des résultats très intéressants en termes de simplicité d'action. Les travaux visés sont de montants relativement modestes, compris entre 200 et 400 euros ; le locataire peut les faire lui-même et les déduire de son loyer, à condition qu'ils aient été validés par un diagnostiqueur.

Mme la ministre. Un diagnostic impliquant des travaux ne pourrait que préconiser une remise aux normes actuelles, ce qui, dans l'ancien, risquerait de créer des frais très importants. Une remise aux normes intermédiaire me semble impossible du point de vue réglementaire. En contrepartie du retrait de cet amendement, je m'engage à creuser le dossier sur les plans à la fois technique et réglementaire, et à proposer quelque chose de solide.

L'amendement CE 427 est retiré.

La commission est saisie de l'amendement CE 651 de Mme Chantal Guittet.

Mme Chantal Guittet. Cet amendement fait obligation au bailleur de transmettre le règlement de copropriété au locataire.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Un règlement de copropriété comprend de nombreuses informations qui ne concernent pas les locataires. Cet amendement nécessiterait d'être sous-amendé pour préciser que les informations transmises n'intéressent que le seul locataire. Je propose son retrait.

Mme Chantal Guittet. Il me semble que la tâche du syndic ou du bailleur se trouverait compliquée s'il ne devait communiquer que les informations concernant le locataire. Néanmoins, je retire l'amendement.

L'amendement CE 651 est retiré.

La commission examine ensuite l'amendement CE 650 de Mme Chantal Guittet.

Mme Chantal Guittet. Le bailleur doit informer le locataire des différents modes de réception des services télévisuels existant dans le logement ainsi que de l'existence ou non d'une connexion au réseau électronique et de la rapidité du réseau.

M. le rapporteur. Cet amendement me semble en grande partie satisfait par l'alinéa 22 de l'article 1^{er}.

L'amendement CE 650 est retiré.

La commission en vient à l'examen, en discussion commune, des amendements CE 18 de M. Guy Teissier et CE 409 du rapporteur.

M. Guy Teissier. Dans un souci d'équilibre entre locataires et propriétaires, il s'agit de rétablir les clauses pénales en cas de manquement à ses obligations par le locataire.

Les pénalités de retard ont l'avantage de dissuader le locataire de mauvaise foi de payer son loyer en retard. Elles contribuent également à limiter les risques de non-paiement. Si un propriétaire engage des poursuites pour récupérer un loyer impayé depuis trois ou six mois, il suffit au locataire de payer 50 ou 100 euros pour que les poursuites soient annulées. Le propriétaire ne peut pas rentrer dans son argent, comme on dit.

Généralement, les juges invoquent l'article 1152 du code civil pour réduire le montant des clauses pénales, qu'ils considèrent manifestement disproportionné. Ils transigent donc souvent en faveur du locataire.

Enfin, dans le dispositif projeté, il n'y a pas de réciprocité pour le bailleur qui devra payer une pénalité de 10 % du dépôt de garantie par mois de retard dans le remboursement.

M. le rapporteur. J'entends le souci d'équilibre de M. Teissier, mais le rétablissement des clauses pénales me semble disproportionné par rapport à la situation actuelle. D'ailleurs, lui-même a dit que les juges en réduisaient le montant. Du reste, la possibilité de prendre des sanctions contre le locataire de mauvaise foi existe toujours.

S'agissant de la réciprocité au regard des 10 % supplémentaires payables par le propriétaire pour non-remise dans les temps du montant de la garantie, je travaille moi-même, en vue de la séance, sur un moyen de rétablir l'équilibre avec le locataire qui ne paierait pas son dernier mois de loyer.

Avis défavorable.

La commission rejette l'amendement CE 18.

Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CE 409.

Elle examine ensuite l'amendement CE 20 de M. Guy Teissier.

M. Guy Teissier. La rémunération afférente à l'entremise et la négociation d'une mise en location est mise à la seule charge du bailleur, le locataire n'ayant pas à payer les prestations dont l'intermédiaire immobilier le fait bénéficier. Cela ne semble pas cohérent avec l'exposé des motifs de la loi qui évoque la recherche d'un meilleur équilibre des rapports entre bailleur et locataire au cours des moments essentiels de la relation, comme la recherche de logement. Le même exposé des motifs distingue les « frais liés à la mise en location d'un logement », laissés à la charge du bailleur, de la rédaction du bail qui, bénéficiant aux deux parties, est partagée à parts égales entre le bailleur et le locataire. Est-ce à dire que l'entremise et la négociation de la mise en location ne bénéficieraient pas autant au locataire qu'au propriétaire ? Certes non. Signalons que le bailleur, lorsqu'il fait sa publicité, paie un prix fixe à la ligne qu'il loue un studio ou une villa avec piscine. Je trouve donc injuste de ne faire payer qu'une seule des deux parties.

Aujourd'hui, avec un mandat de recherche, le professionnel fait partager la charge de ses honoraires aux deux parties. Cela montre bien que la vision du texte qui nous est présenté est assez unilatérale. Lorsque c'est le locataire qui charge le professionnel de lui trouver un logement, les honoraires sont partagés, mais pas dans le cas inverse.

Par ailleurs, je regrette que, au lieu de « rémunération », le texte emploie le terme de « frais » s'agissant de la rédaction du bail et de l'établissement de l'état des lieux.

M. le rapporteur. Que le bailleur prenne à sa charge le coût de la mise en location de son bien ne me pose pas de problème. C'est pourquoi j'émet un avis défavorable.

Pour ce qui est du candidat locataire, la situation n'est pas la même selon que l'agent immobilier a un bien correspondant à sa demande dans son portefeuille ou qu'il doit entreprendre des recherches. Dans ce cas, l'alinéa 51 du texte prévoit le paiement d'honoraires par le candidat locataire dans le cadre d'un mandat de recherche.

S'agissant de l'état des lieux, la loi de 1989 aujourd'hui en vigueur le met exclusivement à la charge du bailleur. Le projet de loi rétablit l'équilibre en en faisant partager les frais par le bailleur et le locataire.

Enfin, je suis d'accord avec vous pour considérer que « frais » est un terme impropre. Mon amendement CE 414 tendra à y substituer celui d' « honoraires ».

La commission rejette l'amendement CE 20.

Puis elle adopte successivement l'amendement de coordination CE 1074 et l'amendement rédactionnel CE 410 du rapporteur.

La commission examine ensuite, en présentation commune, l'amendement CE 507 de M. Jean-Marie Tetart, les amendements identiques CE 414 du rapporteur et CE 508 de M. Jean-Marie Tetart, et les amendements CE 209 de M. Michel Piron et CE 413 du rapporteur.

M. Jean-Marie Tetart. Avec cet amendement, je propose qu'on revienne à un partage de la rémunération de la prestation de service considérant que les deux parties en bénéficient. En mettant l'ensemble de la charge sur le bailleur, on va entrer dans la spirale que j'évoquais dans la discussion générale : cette addition de frais en tout genre incitera les bailleurs à se tourner vers des relations de particulier à particulier, et les commissions se verseront au noir. Telle est la vie réelle, et à ne pas vouloir le voir, on finira, dans deux ou trois ans, par désigner une commission d'enquête pour évaluer les déviances. Mieux vaudrait équilibrer en optant pour une répartition par moitié.

M. le rapporteur. Il s'agit de l'amendement évoqué plus haut, qui tend à substituer le mot « honoraires » au mot « frais », ce qui est très important pour reconnaître le travail des professionnels de l'immobilier.

M. Jean-Marie Tetart. Mon amendement est identique.

M. Michel Piron. Plus modestement, nous proposons de faire partager également au locataire les charges de visite des lieux et d'instruction de son dossier auxquels il est, de toute évidence, fortement intéressé. C'est particulièrement le cas lorsque la visite des lieux est effectuée à plusieurs reprises.

M. le rapporteur. L'amendement CE 507 de M. Tetard, d'une inspiration identique à celle de l'amendement précédent de M. Teissier, recueille de ma part un même avis défavorable, de même que l'amendement CE 209 de M. Piron. L'instruction du dossier du locataire est faite pour le compte du propriétaire qui demande telle ou telle pièce justificative.

Quant à la visite des lieux, elle n'est pas de même nature selon qu'elle se fait plusieurs fois au même endroit ou dans plusieurs lieux différents, dans le cadre d'un mandat de recherche. Il serait utile de le préciser.

Mon amendement CE 413 tend à modifier les conditions d'encadrement de la rémunération des intermédiaires lors de la mise en location d'un logement. D'une part, il permet la libre fixation par l'intermédiaire de la rémunération imputée au bailleur. D'autre part, il prévoit que la part à la charge du locataire ne peut excéder celle imputée au bailleur. Par ailleurs, le montant maximal pouvant être imputé au locataire est fixé par décret en Conseil d'État.

M. Benoist Apparü. Dès lors que l'on va basculer l'ensemble de la rémunération de l'intermédiaire, qui travaille pour les deux personnes, à la charge du seul propriétaire, cela voudra dire que l'agent immobilier ne travaillera plus que dans l'intérêt de celui-ci. Aujourd'hui, comme il est payé par les deux et qu'il travaille pour les deux, il peut rédiger un état des lieux neutre et objectif ; demain, le déséquilibre sera notable.

Le Gouvernement argue qu'un mois de loyer au titre des honoraires, c'est trop cher pour le locataire, notamment dans les zones tendues. Or le texte ne répondra même pas à son objectif puisqu'il prévoit que les charges de rédaction du bail et de l'état des lieux seront partagées entre bailleur et locataire. Le travail de l'agent immobilier est constitué pour un tiers de la rédaction du bail, pour un tiers de l'établissement de l'état des lieux, et pour un autre tiers principalement des visites. Autrement dit, le texte va réduire de façon infinitésimale la charge pour le locataire, mais il enverra comme signal que tout est mis à la charge du propriétaire et que l'agent immobilier ne travaille plus que pour une des deux parties. Bref, vous allez déséquilibrer la relation.

M. Jean-Marie Tetart. J'ai bien noté que les honoraires liés à l'état des lieux et à la rédaction du bail seraient partagés à part égale. Pourquoi, dès lors, vouloir limiter par décret en Conseil d'État le montant maximal de la part du preneur ? Autant fixer un montant maximal de la prestation globale. Au final, il y a un risque que les parts ne soient pas égales.

M. le rapporteur. Non, la relation ne sera pas déséquilibrée. Aujourd'hui, un agent immobilier qui a un bien à louer dans son portefeuille travaille pour le propriétaire qui cherche un locataire. Le cas où un locataire cherche un bien qui n'est pas proposé est prévu par le texte à l'alinéa 51. Dans la situation actuelle, l'intermédiaire ne travaille pas concrètement pour les deux parties. Il représente plutôt le propriétaire que le candidat locataire. En outre, l'état des lieux est uniquement à la charge du propriétaire ; demain, il sera partagé entre les deux parties.

Enfin, monsieur Tetart, aux termes de l'amendement CE 413, « le montant imputé au locataire ne peut en aucun cas excéder celui imputé au bailleur ». Il n'y a plus d'incohérence.

*La commission **rejette** l'amendement CE 507.*

*Puis elle **adopte** les amendements identiques CE 414 et CE 508.*

*Elle **rejette** ensuite l'amendement CE 209.*

*La commission **adopte** l'amendement CE 413.*

*La commission **adopte** l'amendement rédactionnel CE 412 du rapporteur.*

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 1073 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à rapatrier dans la loi de 1989 les dispositions figurant actuellement aux alinéas 94 et 95 de l'article 9 du présent projet de loi, afin d'élargir à l'ensemble des professionnels, et non pas seulement à ceux qui sont régis par la loi Hoguet, l'obligation de fournir aux observatoires locaux des loyers des données relatives aux logements et aux contrats de location.

M. Benoist Apparu. Monsieur le rapporteur, pourquoi n'appliquez-vous pas aux rémunérations liées aux ventes et aux droits de mutation à titre onéreux le dispositif que vous venez de proposer pour éviter les distorsions observées dans les rémunérations perçues pour les locations ? En fonction de la valeur du bien, en effet, le même travail produit une rémunération très différente, de telle sorte que la Ville de Paris, qui se plaint de la cherté de l'immobilier dans la capitale, ne se plaint guère des recettes qu'elle génère.

M. le rapporteur. La question des ventes pourrait être évoquée lors de l'examen du texte en séance publique.

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

Elle examine ensuite l'amendement CE 1072 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Je retire cet amendement.

*L'amendement CE 1072 est **retiré**.*

*La commission **adopte** l'amendement de coordination CE 1070 du rapporteur.*

*Puis elle **adopte** l'amendement rédactionnel CE 415 du rapporteur.*

Elle examine ensuite l'amendement CE 859 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement tend à permettre au locataire de choisir, pour ce qui est de la prise en compte de la vétusté des locaux dans l'état des lieux, entre l'application de la réglementation définie par décret en Conseil d'Etat ou, s'il la juge plus favorable, l'application des accords négociés entre bailleurs et locataires.

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

*Puis elle **adopte** l'amendement rédactionnel CE 416 du rapporteur.*

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 584 de Mme Laurence Abeille.

Mme Laurence Abeille. Le projet de loi ouvre au locataire un recours spécifique pour faire cesser les travaux à caractère abusif entrepris par certains propriétaires peu scrupuleux dans le seul but d'obliger le locataire à quitter les lieux – comme on l'observe notamment dans les cas de vente à la découpe.

En précisant que les travaux doivent respecter les conditions définies dans la notification de préavis de travaux, l'amendement vise à obliger le propriétaire à transmettre au locataire un préavis de travaux précis.

M. le rapporteur. Le dispositif proposé présente des risques d'insécurité juridique. Je propose donc que l'amendement soit retiré pour être examiné plus globalement lors de l'examen du texte en séance publique. Du reste, nous sommes pratiquement tous favorables, en règle générale, à ce que le propriétaire puisse faire exécuter les travaux nécessaires.

Mme la ministre. Une telle rédaction pourrait produire un effet contraire à l'objectif recherché. Je propose donc que cet amendement soit retiré et retravaillé.

L'amendement CE 584 est retiré.

La commission adopte l'amendement rédactionnel CE 417 du rapporteur.

Elle examine alors l'amendement CE 591 de Mme Laurence Abeille.

Mme Laurence Abeille. Dans le même esprit que mon amendement CE 584, cet amendement tend à préciser que le locataire ne peut se voir imposer des jours et des horaires de présence à son domicile pour assurer un accueil durant les travaux. Les dates de travaux devraient être définies en concertation avec le locataire, afin de prendre en compte notamment ses obligations professionnelles.

M. le rapporteur. Bien que les dates de travaux soient souvent un sujet de dissension entre propriétaires et locataires, il semble difficile de donner au locataire un droit de veto en la matière. Dans ce cas aussi, du reste, nous sommes plus enclins à encourager les propriétaires à réaliser des travaux qu'à les en empêcher.

Par ailleurs, l'article 1724 du code civil dispose que « si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée ».

Enfin, l'alinéa 58 prévoit que, si les travaux sont de nature vexatoire ou abusive, ils peuvent être interrompus par le juge.

Mme la ministre. Cet amendement présente encore plus de risques que le CE 584, car il permettrait de bloquer tous les travaux. Les procédures engagées dans ce domaine seraient en outre particulièrement complexes.

L'amendement CE 591 est retiré.

La commission est ensuite saisie de l'amendement CE 652 de Mme Chantal Guittet.

Mme Chantal Guittet. Cet amendement tend à garantir que le locataire soit dûment informé par le bailleur, avant le début des travaux, de la nature et des modalités de leur exécution.

M. le rapporteur. Avis favorable.

Mme la ministre. Même avis que le rapporteur.

M. Michel Piron. Prévenir les locataires est la moindre des choses. En revanche, il faudrait examiner les implications juridiques de l'expression : « modalités d'exécution » des travaux.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CE 418 du rapporteur.

Elle est alors saisie de l'amendement CE 860 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à préciser que la mise en demeure adressée par le propriétaire au locataire informe ce dernier qu'il peut solliciter une aide du Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Mme la ministre. Mieux vaudrait que ces informations figurent dans la notice qui sera délivrée aux locataires et dont le contenu sera déterminé par décret en Conseil d'État. Je m'en remets à la sagesse de la Commission.

M. le rapporteur. Ce dispositif n'existe pas partout mais, là où il existe, le locataire n'en est pas toujours informé.

Mme la ministre. Il est difficile d'inciter le locataire à solliciter une aide dont il constatera qu'elle ne peut pas lui être délivrée. Il serait donc préférable d'indiquer dans la notice d'information que certains départements peuvent intervenir au titre du FSL.

M. Jean-Marie Tetart. N'est-ce pas là ignorer le rôle des agences départementales d'information sur le logement (ADIL), qui ont pour mission d'informer les locataires de leurs droits ? Faut-il vraiment surcharger la loi de dispositifs qui peuvent être confiés à des organismes existants ?

M. le président François Brottes. Le fait d'informer les locataires d'un droit auquel ils n'ont pas droit partout peut poser problème.

M. le rapporteur. La loi prévoit que, lorsque le locataire ne produit pas de certificat d'assurance à son propriétaire, ce dernier peut souscrire une assurance pour le compte de son locataire. L'article 6 de la loi du 31 mai 1990 stipule que « le fonds de solidarité accorde des aides financières sous forme de cautionnements, prêts ou avances remboursables, garanties ou subventions » à des personnes qui ont des difficultés locatives ou « se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer, des charges et des frais d'assurance locative ».

M. Jean-Marie Tetart. Les CCAS font cela aussi !

M. le président François Brottes. Donner un droit que l'on n'a pas, c'est ennuyeux !

Mme la ministre. Le Gouvernement devant travailler, après le vote de cette loi, sur un dispositif d'information encore plus important, on pourrait confier aux ADIL le soin de préciser, à partir d'une notice de base, quelles sont les aides disponibles dans chaque département. Le site et la notice nationaux pourraient alors indiquer qu'il existe, pour chaque département disposant d'une ADIL, une notice départementale.

L'amendement CE 860 est retiré.

La commission est alors saisie de l'amendement CE 1068 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement a pour objet de permettre aux bailleurs de souscrire une assurance pour les locataires sans déresponsabiliser ces derniers vis-à-vis de leur obligation d'assurance : s'il le décide, le propriétaire qui souscrit une assurance pourra majorer d'un forfait défini par décret en Conseil d'État les sommes qu'il récupère auprès du locataire.

Mme la ministre. Les locataires n'ont pas d'intérêt à ne pas souscrire d'assurance habitation et ceux qui ne le font pas sont les plus fragiles. L'obligation de souscrire cette assurance est néanmoins juste, car les dégâts que pourrait subir l'immeuble leur seraient encore plus préjudiciables. C'est la raison pour laquelle j'ai proposé dans le projet de loi que le propriétaire puisse se substituer au locataire. Et il ne me semble pas opportun d'imposer une pénalité à un public fragile, pour qui les dépenses contraintes sont déjà contraignantes.

M. Jean-Marie Tetart. Cette disposition viendrait pourtant compenser le fait que le remboursement soit demandé par douzièmes – c'est-à-dire que le propriétaire avance le montant de l'assurance souscrite pour le locataire. N'oublions pas que de nombreux propriétaires sont des retraités aux très faibles revenus – eux aussi « contraints » – et pour qui l'augmentation des charges est aussi grave que pour certains locataires. La majoration proposée contribuerait à l'équilibre des relations entre bailleurs et preneurs.

M. le rapporteur. Ce dispositif contribuerait en effet à l'équilibre que nous recherchons. Je pense aussi à certains bailleurs sociaux qui, même avec les tarifs de groupe qu'ils pourront obtenir, devront engager des frais importants pour assurer leurs locataires. Je souhaite donc maintenir cet amendement.

M. le président François Brottes. Madame la ministre, quelles que soient vos réserves à l'égard de cet amendement, c'est vous qui rédigerez le décret : vous aurez donc le dernier mot.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CE 419 du rapporteur.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 623 de Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement vise à limiter à un an la régularisation tardive des charges.

M. le rapporteur. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis que le rapporteur. Le délai de réception de certaines factures, en particulier semestrielles ou annuelles, provoquera nécessairement un décalage dans le temps qui pourrait empêcher même des propriétaires de bonne foi de procéder à la régularisation dans de bonnes conditions.

L'amendement CE 623 est retiré.

La commission adopte l'amendement rédactionnel CE 420 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE 145 de M. Daniel Fasquelle.

M. Daniel Fasquelle. Cet amendement tend à supprimer l'alinéa 68 de l'article 1^{er}. En effet, si l'alinéa 67 soumet à une prescription triennale toute action dérivant d'un contrat de bail, l'alinéa 68 prévoit une exception pour l'action en révision du loyer, qui serait prescrite par période d'un an, déséquilibrant ainsi les relations entre le bailleur et le locataire.

M. le rapporteur. Avis défavorable. À la différence de la régularisation tardive des charges, pour laquelle certaines factures peuvent être reçues très tard, un délai d'un an doit suffire au bailleur pour engager une procédure de révision du loyer.

Mme la ministre. La révision du loyer étant quasiment automatique, un propriétaire qui n'y procéderait pas agirait à son propre détriment. En deuxième lieu, un délai important pourrait avoir un impact sur le budget des locataires. Les arguments développés tout à l'heure pour la régularisation des charges ne valent pas ici, car l'indice de révision est connu et la date peut en être fixée au choix du bailleur. Je propose donc le retrait de cet amendement.

M. Daniel Fasquelle. Vous avez une vision caricaturale des propriétaires. Certains sont des gens très modestes, pas toujours très attentifs, et ils seraient pénalisés par cette mesure. L'augmentation de loyer est due par le locataire et le fait d'en demander le paiement ne lui porte pas préjudice.

M. le rapporteur. Monsieur Fasquelle, je vous rappelle que le projet de loi supprime l'obligation d'inscrire dans le bail l'évolution du loyer en fonction de l'indice de référence des loyers. C'est l'une des multiples simplifications qu'il apporte au quotidien des petits propriétaires.

La commission rejette l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement de conséquence CE 422 du rapporteur.

Puis la Commission adopte l'article 1^{er} modifié.

Après l'article 1^{er}

La commission est saisie d'un amendement, CE 426 de M. Mathieu Hanotin, portant article additionnel après l'article 1^{er}.

M. Mathieu Hanotin. L'amendement vise, cette fois dans le cadre d'une vente, à améliorer l'information de l'acquéreur sur les risques d'intoxication au monoxyde de carbone afin de lui permettre, le cas échéant, de procéder aux travaux nécessaires dans un bien destiné à l'habitation. La définition de cette prévention est renvoyée à un décret en Conseil d'État.

M. le rapporteur. Il m'apparaît plus sage, pour les mêmes raisons que tout à l'heure, de retirer cet amendement.

Mme la ministre. Je suis d'accord avec le rapporteur : nous aurons l'occasion de revenir sur ce point en séance.

M. Mathieu Hanotin. Le débat n'est pas le même que sur l'article 1^{er} : nous sommes cette fois, je le répète, dans le cadre d'une vente. Néanmoins je retire l'amendement.

L'amendement CE 426 est retiré.

Avant l'article 2

La commission examine l'amendement CE 493 de M. André Chassaigne, portant article additionnel avant l'article 2.

M. André Chassaigne. Cet amendement rassemblera tous ceux qui sont attachés à la justice et à l'équité : il vise à indemniser tout locataire faisant l'objet d'un congé par le bailleur lors de la vente ou de la reprise d'un logement. Le locataire, qui est alors confronté aux pires difficultés, subit par le fait une forme de préjudice. L'indemnité qu'il touchera sera plus élevée « si le congé est fondé sur une cause qui n'est pas réelle et sérieuse ».

M. le rapporteur. L'amendement serait de nature à rendre les bailleurs plus frileux dans la location de leur bien. Cela dit, je suis favorable à un encadrement plus strict du régime des congés : sur ce point, le projet de loi modifie précisément l'article 15 de la loi de 1989.

Pénaliser financièrement les bailleurs qui récupèrent leur bien pour un usage personnel ne me paraît guère souhaitable. Toutefois, certains d'entre eux procèdent à de faux congés, à la seule fin d'augmenter le loyer. Je vous propose donc, monsieur Chassaigne, de retirer l'amendement pour réfléchir à un dispositif plus global d'ici à l'examen en séance.

M. André Chassaigne. Demander le retrait d'un amendement devient une sorte de « tic » dans le débat parlementaire.

En l'occurrence, cet amendement pose des principes ; et je le retirerai d'autant moins qu'il m'a été soumis par l'association « Droit au logement », qui sait ce que représente, pour des milliers de familles, le fait de se retrouver à la rue après avoir perdu son logement : c'est d'abord à elles que je pense, même si l'on peut comprendre que certains propriétaires souhaitent récupérer leur logement pour le vendre.

Mme la ministre. Je comprends fort bien le sens de cet amendement ; mais, à moins d'interdire le congé pour reprise, comme l'on fait certains pays, je ne vois pas comment, même avec l'indemnité que vous proposez, monsieur Chassaing, les familles dont vous parlez retrouveraient un logement. Un équilibre doit être préservé ; c'est tout le sens de la garantie universelle des loyers.

Nourrir l'incertitude des propriétaires sur la possibilité de récupérer ultérieurement leur logement, pour leur usage ou celui d'un membre de leur famille, serait de nature à entretenir artificiellement le phénomène de la vacance : une certaine souplesse s'impose. C'est pourquoi je suis défavorable à cet amendement.

La commission rejette l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE 653 de Mme Sandrine Mazetier.

Mme Annick Lepetit. Il s'agit de demander au Gouvernement « un rapport sur les protections dont bénéficient les locataires soumis à des ventes par lots », c'est-à-dire « à la découpe ». Ces locataires ne bénéficient pas, en effet, des mesures prévues dans le cadre des ventes par bloc.

M. le rapporteur. La législation relative à la vente à la découpe est assez claire. Les accords collectifs de 2005 et de 1998 visent à protéger les locataires lorsqu'un même bailleur leur donne congé dans le cadre de la mise en vente de plus de dix logements libres ou occupés, nombre que le projet de loi propose d'ailleurs de ramener à cinq. Seuls les secteurs locatifs II et III, je le rappelle, sont concernés. L'ANIL – l'Agence nationale pour l'information sur le logement – a mis en ligne sur son site une fiche détaillant l'ensemble des droits des locataires.

Ces dispositifs étant connus, je m'interroge sur la pertinence de l'amendement. Reste que la vente à la découpe est une réalité, notamment à Paris : il faut veiller à l'équilibre entre les droits des locataires qui en sont victimes et le maintien des investissements. La ville de Paris y est d'ailleurs très attentive.

Pour ces différentes raisons, je préfère attendre l'avis du Gouvernement avant de me prononcer.

Mme la ministre. Le Gouvernement n'est pas opposé à cet amendement ; mais nous souhaitons présenter en séance des mesures largement inspirées par celles adoptées au Conseil de Paris, afin de mieux encadrer le régime des ventes à la découpe. Il est ainsi envisagé d'adapter le droit de préemption, afin de permettre à la commune ou à son délégataire d'acquérir le bien plus en amont dans la procédure, à savoir au moment où le locataire refuse la proposition de vente.

En cas de non-acceptation de cette offre par le locataire – puisque celui-ci a un droit de priorité –, le bailleur devrait transmettre sans délai une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) ; à défaut, le congé serait réputé nul. Ainsi, la commune pourrait exercer son droit de préemption afin d'assurer le maintien des locataires dans les lieux.

Si la collectivité – ou son délégataire – acquiert le logement, le bail lui est automatiquement transféré ; si elle renonce à exercer son droit de préemption, le propriétaire

pourrait procéder à la vente à un tiers sans se voir obligé de transmettre une DIA, et ce afin d'éviter tout blocage.

Pendant la durée de la procédure, et au moins jusqu'à six mois après son terme, le locataire serait maintenu dans les lieux et bénéficierait d'un titre d'occupation.

À côté du projet de loi d'habilitation, qui doit favoriser le retour des bailleurs institutionnels sur le marché du locatif résidentiel, ces mesures préservent les intérêts des locataires, dont certains se sont retrouvés dans des situations très difficiles.

Mme Annick Lepetit. Je remercie Mme la ministre de ces informations.

Cependant, monsieur le rapporteur, le rapport que nous proposons viserait moins les garanties dont bénéficient les locataires que l'analyse de l'évolution du phénomène. Les ventes par bloc, visées par la loi Aurillac en 2005, semblent en effet avoir diminué, mais les ventes par lots, moins visibles et face auxquelles les locataires sont moins protégés, sont devenues très fréquentes.

Néanmoins je comprends la réticence du Gouvernement sur les rapports, et je connais votre sentiment sur ce point, monsieur le président. Je retire donc l'amendement.

M. le président François Brottes. Les amendements visant à la remise d'un rapport sont toujours des amendements d'appel. Lorsque le Gouvernement est sourd à l'appel, il faut donc les maintenir, mais lorsqu'il détaille ainsi ses propositions, le retrait me semble être la meilleure solution. Vous pourrez d'ailleurs redéposer votre amendement en séance à titre conservatoire, madame Lepetit, au cas où le Gouvernement ne tiendrait pas ses engagements.

M. le rapporteur. Je suis tout à fait d'accord avec les observations de Mme Lepetit, mais je pense effectivement que son appel a été entendu.

L'amendement CE 653 est retiré.

Article 2 : (articles 11-1, 14, 14-1, 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) : *Modernisation des dispositions relatives à la durée du contrat de location*

La commission examine l'amendement CE 178 de M. Benoist Apparu.

M. Benoist Apparu. Nous souhaitons tous le retour des investisseurs institutionnels, car il est nécessaire à la création de logements de gamme intermédiaire, sensiblement affectée par les ventes à la découpe dans les années 90 à Paris : ces acteurs, je le rappelle, y détenaient alors 23 % du parc locatif privé, contre à peine 3 % aujourd'hui.

Pour revenir sur le marché locatif, les investisseurs institutionnels demandent de la rentabilité ainsi qu'un droit d'arbitrage sur leur patrimoine, notamment lorsqu'ils ont besoin de liquidités. Or l'alinéa 2 de l'article, comme la loi Aurillac, limite encore cette capacité d'arbitrage. C'est pourquoi nous en proposons la suppression.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Je comprends les préoccupations exprimées par M. Apparu, mais il faut aussi protéger les locataires. Ramener le nombre de lots de dix à cinq, comme y tend l'alinéa 2, me semble une mesure essentielle s'agissant des ventes à la découpe.

Quant aux logements intermédiaires, je rappelle qu'une ordonnance est en préparation suite au projet de loi d'habilitation que nous avons voté. Mme Lepetit, qui suit ce dossier pour notre commission, veillera au respect d'un équilibre entre les mesures d'encouragement pour les investisseurs institutionnels et la préservation des intérêts des locataires.

Mme la ministre. Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement.

La commission rejette l'amendement CE 178.

Puis elle adopte l'amendement de conséquence CE 713 du rapporteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE 122 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Le terme « définitif » est trop vague. Bien souvent, le caractère définitif de l'abandon est incertain.

M. le rapporteur. Je partage vos doutes, monsieur Tardy, mais j'en ai aussi sur les adjectifs « brusque » et « imprévisible » qui figurent dans la rédaction que vous proposez. Je vous propose donc de retirer votre amendement, afin que soit trouvée une définition plus globale d'ici à l'examen en séance.

M. Lionel Tardy. Je le retire contre cet engagement.

L'amendement CE 122 est retiré.

La commission adopte ensuite l'amendement rédactionnel CE 714 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE 585 de Mme Laurence Abeille.

Mme Laurence Abeille. Cet amendement concerne les ventes à la découpe.

La procédure de congé aux fins de reprise est régulièrement utilisée par les propriétaires pour mettre fin au bail ; certains d'entre eux prétextent de la nécessité de disposer du bien, par exemple pour loger un membre de leur famille. Or la reprise est parfois fallacieuse : elle permet seulement de mettre en vente le logement vide, afin de valoriser son prix. Dans ces conditions, il est nécessaire d'instituer un contrôle des motifs, afin de limiter les pratiques abusives.

M. le rapporteur. Le problème est réel, mais je crains que l'amendement n'alourdisse la procédure. Comme je l'ai indiqué à M. Chassaigne, je suis d'accord pour mieux encadrer les congés, mais dans le cadre d'un dispositif global dont nous débattons en séance. Avis défavorable.

M. Michel Piron. Si j'ai bien compris, cet amendement suggère que la bonne foi doit être jugée...

Mme la ministre. Je souscris aux propos du rapporteur.

Mme Laurence Abeille. Je retire l'amendement.

L'amendement CE 585 est retiré.

La commission examine ensuite l'amendement CE 586 de Mme Laurence Abeille.

Mme Laurence Abeille. Il est scandaleux, monsieur Apparu, d'englober dans la dénomination d'acteurs « institutionnels » des groupes financiers qui font leurs choux gras dans les paradis fiscaux et continuent de pratiquer sans état d'âme les ventes à la découpe en Île-de-France.

Cet amendement vise, en cas d'acquisition d'un bien occupé, à empêcher les congés pour vente ou pour reprise jusqu'à la fin du premier renouvellement du bail en cours.

Les ventes à la découpe sont le symbole d'un marché de l'immobilier hautement spéculatif qu'il est nécessaire de réguler et d'encadrer. Dans la seule ville de Paris, 56 000 logements ont été concernés par cette pratique entre 1995 et 2004.

La différence de prix entre un logement occupé et un logement vide, de l'ordre de 20 %, explique l'évidente volonté des bailleurs de faire partir les locataires. De telles pratiques, outre qu'elles laissent ces derniers sans logement, entretiennent la hausse des prix de l'immobilier.

Puisque le droit de propriété empêche d'interdire le congé pour vente, cet amendement vise, à tout le moins, à en réduire les effets en donnant le temps aux locataires concernés de faire face à la situation. De même, l'instauration d'un délai en cas de congé pour vente aura pour effet de limiter les opérations immobilières les plus spéculatives et « court-termistes ».

M. le rapporteur. La formule proposée me semble excellente. Avis favorable.

Mme la ministre. L'amendement est bien rédigé ; j'y suis favorable également.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte successivement l'amendement rédactionnel CE 715, et les amendements de coordination CE 720 et CE 721, tous du rapporteur.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements identiques CE 210 de M. Michel Piron et CE 722 du rapporteur, et l'amendement CE 509 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Michel Piron. L'amendement CE 210 est défendu.

M. le rapporteur. Bien que votre amendement soit identique au mien, monsieur Piron, je ne suis pas d'accord avec l'exposé sommaire que vous en faites.

M. Jean-Marie Tetart. Nous proposons, avec l'amendement CE 509, que le délai de préavis visé à la seconde phrase de l'alinéa 11 soit ramené de trois mois à deux plutôt qu'à un. Un délai d'un mois peut en effet se révéler insuffisant pour trouver un nouveau locataire, même en zone tendue, lorsque le préavis est donné, par exemple, au début de l'été. En cette

même saison, comment trouver, dans un délai aussi court, des entreprises pour effectuer des travaux d'amélioration du logement ? Ce n'est peut-être même pas possible en deux mois...

M. le rapporteur. Je suis défavorable à l'amendement CE 509.

Par ailleurs, si je propose de supprimer la seconde phrase de l'alinéa 11, monsieur Piron, c'est pour la réintroduire à l'alinéa suivant.

M. Michel Piron. De fait, nos appréciations divergent.

M. Benoist Apparu. Les bailleurs sociaux sont-ils également concernés par ces dispositions relatives aux délais de préavis ?

M. le rapporteur. Oui.

*La commission **adopte** les amendements identiques CE 210 et CE 722.*

*En conséquence, l'amendement CE 509 **tombe**.*

*Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission **rejette** ensuite l'amendement CE 510 de M. Jean-Marie Tetart.*

*Puis elle **adopte** l'amendement de coordination CE 723 du rapporteur.*

La commission examine l'amendement CE 124 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Les critères permettant de réduire le délai de préavis de trois à un mois concernent les salariés et la même logique devrait s'appliquer aux étudiants. Il convient donc, à mon sens, d'ajouter la « fin de cycle universitaire » à la liste de l'alinéa 13.

Le délai de trois mois est en effet trop long dans la période d'incertitude durant laquelle les étudiants, souvent pendant l'été ou à la rentrée, peuvent avoir besoin de changer d'université, situation qui s'apparente à une mutation.

M. le rapporteur. Défavorable. D'une part, votre rédaction manque de précision car je ne suis pas certain que la notion de « cycle universitaire » ait encore un sens aujourd'hui ; d'autre part, la plupart des universités se trouvent en zone tendue où le délai de préavis est d'ores et déjà ramené un mois.

M. Lionel Tardy. Je retire l'amendement.

L'amendement CE 124 est retiré.

La commission est saisie de l'amendement CE 590 de Mme Laurence Abeille.

Mme Laurence Abeille. La réduction du délai de préavis à un mois dans les zones tendues constitue une réelle avancée du projet de loi : il permettra de fluidifier le marché locatif et de favoriser la mobilité.

En dehors de ces zones, le délai est également ramené à un mois « en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ». En cas de changement d'emploi décidé par le salarié, le délai reste donc de trois mois. Or, on le sait, la mobilité géographique des salariés est essentielle pour affronter les mutations du marché du travail, dont la fluidité dépend finalement moins de la supposée « rigidité du droit du travail » que de considérations concrètes et matérielles comme celles relatives au logement. Il nous semble en conséquence nécessaire que le délai réduit s'applique en cas de changement d'emploi, quelle qu'en soit la cause. Il devrait même devenir le délai de droit commun dès lors qu'une grande partie des annonces immobilières propose des logements libres.

M. le rapporteur. Madame Abeille, votre amendement manquant de précision, je suis au regret d'émettre un avis défavorable. Nous pourrions vous suivre concernant un nouvel emploi qui nécessiterait un déménagement, mais votre rédaction permettrait de raccourcir le délai de préavis en cas de changement d'emploi sans mobilité géographique, ou même en cas de promotion professionnelle.

Mme la ministre. Le rapporteur n'a pas tort, toutefois la faible mobilité résidentielle joue un rôle décisif dans le manque de compétitivité de notre pays – la GUL facilitera d'ailleurs l'accès au logement et la mobilité. Le raccourcissement du délai de préavis en cas de nouvel emploi irait dans le bon sens. Je regrette donc de devoir émettre, au nom du Gouvernement, un avis différent de celui du rapporteur. Favorable.

La commission rejette l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE 654 de Mme Pascale Got.

Mme Pascale Got. Les locataires dont l'état de santé justifie un changement de domicile devraient bénéficier d'un délai de préavis réduit sans que leur soit imposée une condition d'âge.

M. le rapporteur. Favorable. L'état de santé n'ayant ici guère de rapport avec l'âge, la suppression du seuil de soixante-cinq ans prévu à l'alinéa 14 est justifiée.

Mme la ministre. Je suis favorable à l'amendement mais, afin d'éviter tout contentieux, je propose une « objectivation » des raisons de santé. Nous pourrions demander un certificat médical.

M. le président François Brottes. Le rapporteur est-il favorable à une rectification qui aboutirait à la rédaction suivante de l'alinéa : « Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; » ?

M. le rapporteur. J'y suis favorable.

La commission adopte l'amendement CE 654 ainsi rectifié.

Elle examine l'amendement CE 710 de Mme Pascale Got.

Mme Pascale Got. Il s'agit d'un amendement de conséquence suite à l'adoption de l'amendement CE 654 rectifié.

M. le rapporteur. Favorable.

Mme la ministre. Favorable.

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

*En conséquence, l'amendement CE 724 du rapporteur **tombe**.*

La commission en vient à l'amendement CE 655 de Mme Joëlle Huillier.

Mme Chantal Guittet. Cet amendement vise à ajouter à la liste des personnes bénéficiant d'un délai de préavis réduit les locataires s'étant vu attribuer un logement social. Puisque ces derniers se trouvent dans une situation économique justifiant l'octroi d'un logement social, il convient en effet qu'ils puissent éviter d'avoir à payer deux loyers simultanément.

M. le rapporteur. Favorable. Je rappelle que le préavis d'un mois s'applique déjà en zone tendue. Je souhaite toutefois que l'amendement soit rectifié afin de supprimer le mot « très » dans la référence aux « logements locatifs très sociaux ».

M. Benoist Apparu. Si je comprends bien, dans les communes dont le taux de logements sociaux est de 50%, la moitié de la population disposera d'un délai de préavis d'un mois !

Mme la ministre. Pas du tout ! Je suis favorable à cet amendement qui répond à un véritable besoin. Des familles sont même conduites à renoncer au bénéfice d'un logement social parce qu'elles n'ont pas les moyens de payer deux loyers durant trois mois ! Cet amendement s'inspire du vécu.

M. Benoist Apparu. Êtes-vous en mesure de quantifier cette réalité ?

Mme la ministre. Je vous renvoie à l'étude d'impact.

M. le rapporteur. Monsieur Apparu, je rappelle que la plupart des villes disposant de plus de 50 % de logements sociaux se situent en zone tendue où le délai de préavis est déjà fixé à un mois.

M. Jean-Marie Tetart. Je comprends la situation dans laquelle se retrouvent les personnes qui obtiennent un logement PLAI – prêt locatif aidé d'intégration – et doivent continuer à payer trois mois de loyer dans le secteur privé alors qu'elles ont des difficultés à le faire. Toutefois, dans ma petite commune, qui n'est pas en zone tendue, le bureau d'aide social soutient les familles concernées et prend en charge le différentiel de loyer. Il n'appartient pas aux propriétaires privés de le faire ! Ne transférons pas une nouvelle fois une charge sur les particuliers !

M. le président François Brottes. D'autres diront qu'un délai raccourci est préférable à un mois d'impayés !

M. Benoist Apparü. Amendement après amendement, nous déséquilibrons l'ensemble du système. Je rappelle que le dispositif dont nous débattons concernera aussi le PLS – prêt locatif social – pour lequel les loyers sont équivalents, dans les zones détendues, à ceux du logement privé. Vous auriez pu au moins vous contenter du PLAI !

Mme Chantal Guittet. C'est pour cela que j'avais fait référence aux logements locatifs « très » sociaux, ce qui aurait permis d'exclure les PLS.

M. le rapporteur. À mon sens, l'appellation « logements locatifs très sociaux » manque de rigueur, c'est pourquoi j'ai proposé sa rectification. Nous pourrions toutefois préciser que seuls les PLAI sont concernés.

M. le président François Brottes. Je propose que nous adoptions à ce stade l'amendement dans la version présentée par Mme Guittet. D'ici à la séance, nous pourrions préciser les choses afin qu'il soit parfaitement clair que les PLS sont exclus du dispositif.

La commission adopte l'amendement CE 655.

Elle examine l'amendement CE 726 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à atténuer la sanction du défaut de justification des délais de préavis réduit applicable aux congés. La demande ne serait pas nulle, et le délai de préavis normal s'appliquerait.

Mme la ministre. Favorable.

La commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement rédactionnel CE 725 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE 727 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement tend à instaurer un mécanisme de retour automatique aux délais de droit commun du congé émanant du locataire, en lieu et place d'une annulation qui l'obligerait à procéder à une nouvelle notification.

Mme la ministre. Favorable.

La commission adopte l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE 600 de M. Éric Alauzet.

M. Éric Alauzet. Nous proposons la réduction de la durée du préavis pour les ménages qui se sont fait piéger dans une « passoire thermique ». Même s'ils avaient pris connaissance du diagnostic thermique, ces locataires ont souvent dû trouver un logement dans

des délais très brefs, et il faut qu'ils puissent se libérer rapidement. Cette mesure créera aussi une instabilité pour les propriétaires, ce qui les incitera à améliorer la qualité thermique des logements. Il s'agit donc un amendement gagnant-gagnant.

M. le rapporteur. Défavorable en raison de la fiabilité actuelle des diagnostics de performance énergétique et de leur fragilité juridique.

Mme la ministre. Défavorable. La rédaction de l'amendement est trop imprécise, car le diagnostic pourrait concerner non pas les performances du logement, mais la pratique du locataire.

M. Éric Alauzet. Je retire l'amendement. Je tiendrai compte des remarques qui m'ont été faites.

L'amendement est retiré.

La commission en vient à l'amendement CE 656 de Mme Joëlle Huillier.

M. Dominique Potier. Il s'agit de rétablir le droit de préemption du locataire après le troisième degré, comme cela était le cas avant 2006.

M. le rapporteur. Favorable. Réduire de quatre à trois le degré de parenté autorisant le bailleur à vendre son bien sans que le locataire utilise son droit de préemption, c'est ne plus prendre en compte les cousins.

Mme la ministre. Favorable.

La commission adopte l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE 657 de Mme Sandrine Mazetier.

Mme Annick Lepetit. Cet amendement vise à améliorer la protection de certaines catégories de locataires ayant reçu congé pour vente, en modifiant les conditions de ressources permettant de bénéficier d'une proposition de relogement de la part du bailleur. La définition du plafond annuel de ressources est renvoyée à un arrêté qui devra lui-même faire référence à une catégorie de plafond de ressources appliquée en matière d'attribution de logements sociaux.

M. le rapporteur. Favorable. L'amendement vise à prendre en compte non plus le plafond de ressources actuellement fixé au niveau du SMIC, mais celui permettant d'accéder à un logement social.

Mme la ministre. Favorable.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 2 modifié.

M. Jean-Marie Tetart. Monsieur le rapporteur, après le vote d'un article qui comporte une série d'exemptions au délai de préavis de trois mois, auriez-vous l'obligeance de nous fournir un tableau récapitulatif permettant de savoir qui y est encore soumis ?

La séance, suspendue à minuit, est reprise à minuit cinq.

Après l'article 2

La commission est saisie de l'amendement CE 181 de M. Benoist Apparu, portant article additionnel après l'article 2.

M. Benoist Apparu. Cet amendement est défendu.

M. le rapporteur. Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Article 3 (articles 16, 17, 17-1 [nouveau], 17-2 [nouveau], 18, 19, 20, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 23, 24-1, 25, 25-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) : *Modernisation des dispositions relatives au loyer, aux charges et au règlement des litiges*

La commission examine l'amendement CE 177 de M. Benoist Apparu.

M. Benoist Apparu. Cet amendement vise à supprimer l'article 3, car je suis farouchement opposé au blocage et à l'encadrement des loyers.

C'est une question d'efficacité. Les logements sont construits en France par les bailleurs sociaux, les propriétaires privés, les institutionnels et des investisseurs. Or ce n'est pas en bloquant ou en baissant la rentabilité locative que vous pousserez les investisseurs à créer les logements dont nous avons besoin.

Alors que les loyers augmentent du fait du simple jeu de l'offre et de la demande, vous traitez la conséquence sans vous intéresser à la cause : l'absence de construction de logements. Il n'y a pas de hasard : l'Île-de-France est à la fois la région dans laquelle les prix ont le plus augmenté, et celle où l'on construit le moins.

Les travaux qui vont un peu plus loin que l'étude d'impact montrent que, si l'on tient compte de l'évolution de la taille des logements, l'augmentation des loyers de ces dix dernières années, évoquée par Mme la ministre, ne correspond pas au double de l'inflation mais qu'elle se situe plutôt à son niveau.

L'encadrement des loyers produira une catastrophe en envoyant un signal négatif à tous les investisseurs. Si j'en crois les derniers chiffres, après le désengagement des institutionnels, nous constatons qu'au dernier trimestre de 2012, 6% des investisseurs privés ont quitté le marché locatif, suivis par 5% d'entre eux au premier trimestre de l'année 2013.

Non seulement le principe de l'encadrement des loyers est mauvais, mais la technique que vous utilisez produira des effets inverses à ceux recherchés.

Je rappelle que cet encadrement ne correspond pas à un engagement électoral du candidat François Hollande qui avait seulement annoncé que les loyers baisseraient de 0 à 20% dans les zones tendues.

Vous utilisez comme référence le loyer médian majoré de 20 %. Selon votre propre étude d'impact, 22 % des loyers sont aujourd'hui au-dessus de ce niveau. Autrement dit, votre dispositif conduira à réduire 22 % des loyers alors que les 78 % restants pourront augmenter sans aucun blocage !

Mme la ministre. C'est faux !

M. Benoist Apparu. Vous contribuerez finalement à l'augmentation des loyers et non à leur réduction. J'attends que vous me démontriez le contraire, mais, pour l'instant, tous les professionnels de l'immobilier se frottent les mains.

Vous envoyez un message politique aux petits propriétaires qui craignent le blocage de la rentabilité de leurs investissements, mais, sur le terrain, la réalité sera inverse. Ce double effet sera catastrophique.

M. Michel Piron. Je ne tiens pas exactement le même raisonnement que M. Apparu, mais je souscris à l'essentiel de ses propos. Le problème de la hausse des loyers est lié non seulement au déséquilibre entre l'offre et la demande, mais aussi au fait que l'on a laissé des emplois se concentrer dans des zones où l'on ne dispose pas de logements. Dans le quartier de La Défense, on compte ainsi 120 000 bureaux pour 20 000 logements ! Les déséquilibres territoriaux majeurs entre logements et emplois, auxquels nous sommes confrontés, expliquent la pression actuelle. Et, en la matière, je crains de ne pas apercevoir le début de l'esquisse d'une politique d'aménagement du territoire pourtant nécessaire. En fait, la partie a été abandonnée il y a quelques décennies.

Sur le court terme, tout devrait être fait pour améliorer l'offre dans les zones tendues plutôt que d'accompagner la tension au fil de l'eau. Je doute que votre politique suffise. On sait que 70 000 logements sont attendus en Île-de-France alors que seulement 35 000 sont en production.

En matière d'encadrement des loyers, vous vous référez à un loyer médian, mais il faudrait être capable de le définir. De toute évidence, nous devons être en mesure de faire des observations de qualité. L'idée des observatoires n'est pas mauvaise, mais nous sommes très loin du compte ! Si ces observatoires fonctionnent, ils nous fourniront des données.

Aujourd'hui, en zone tendue, notamment en région parisienne, on estime que le loyer médian est aux alentours de 23 à 24 euros. Mais certains locataires sont capables de payer jusqu'à 35 euros le mètre carré ! Ce sont ceux-là, qui appartiennent aux trois premiers déciles de revenus, qui demanderont un alignement à 20 % au-dessus de la médiane, et qui obtiendront ainsi des baisses de loyer considérables, chiffrées par certains spécialistes entre 25 % et 30 %. En revanche, les nombreuses familles modestes qui paient des loyers inférieurs à 80 % de la médiane risquent de voir leur loyer augmenter. À moins que vous ne lui apportiez des correctifs très importants, votre dispositif aura des effets diamétralement opposés à ceux que vous recherchez.

Je partage l'idée selon laquelle le problème vient d'abord d'un déséquilibre entre offre et demande, mais vous ne pouvez pas le résoudre à court terme ; nous n'y sommes d'ailleurs pas parvenus non plus...

Mme la ministre. Je ne devrais pas m'agacer, mais quand on veut nous démontrer tout et son contraire, j'ai du mal. Je peux comprendre un point de vue politique favorable à la dérégulation : une hausse des loyers aboutirait à une hausse de l'offre, puisqu'il sera tentant de construire. Mais la démonstration est faite : cela ne fonctionne pas ! Le problème, en zone tendue, c'est qu'il n'y a pas de foncier disponible.

Si vous vous cassez la jambe, on réduit la fracture et on met un plâtre, mais ça n'empêche pas de prendre des antalgiques : eh bien, de la même façon, l'encadrement des loyers ne résout pas les difficultés structurelles – auxquelles nous nous attaquons aussi, par la loi sur le foncier public, par la lutte contre les recours abusifs, par le travail sur les documents d'urbanisme... –, mais il sera très utile pour soulager temporairement les locataires. Il est même nécessaire : le logement est un bien de première nécessité ; or, en zones tendues, le niveau des loyers n'est plus compatible avec les revenus d'une grande partie des ménages : deux ménages sur cinq dépensent pour se loger plus de 40 % de leurs revenus !

Je vous renvoie aussi, effectivement, à l'engagement n° 22 du Président de la République.

Penser que ce mécanisme n'aurait pour conséquence qu'une hausse des loyers les plus bas pour les plus modestes, et qu'une diminution des loyers pour les plus riches puisque ceux-ci occuperaient les logements les plus chers, est une erreur complète. Il faut bien comprendre que ce ne sont pas forcément les personnes les plus riches qui occupent les logements les plus onéreux...

Notre dispositif est fondé sur le loyer médian, qui ne change pas si un loyer inférieur à la médiane augmente sans franchir cette médiane. Et dès lors que nous régulons l'évolution des loyers à la relocation par le moyen de l'IRL (indice de référence des loyers), la hausse sera encadrée, donc douce. Il s'agit de contenir les loyers, et de faire baisser les loyers très excessifs, mais pas de les geler.

Les investisseurs ont joui d'une rente foncière considérable : certains, sans aucun investissement complémentaire, ont vu leurs revenus doubler ! Le Gouvernement, vous le savez bien, est favorable à l'investissement : nous avons mis en place un mécanisme de défiscalisation. L'immobilier doit redevenir un investissement durable, sûr, mais dont la rentabilité est limitée. Dans les zones tendues, les loyers sont très excessifs, tout simplement.

Nous faisons le choix politique de la régulation pour un bien de première nécessité, revenant ainsi sur la libéralisation totale de ces dernières années. Ces prix immobiliers trop importants fragilisent notre compétitivité : je m'amuse d'ailleurs du discours de la droite, car Angela Merkel, en campagne électorale, prône justement un renforcement du contrôle des loyers.

M. Michel Piron. Ce n'est pas comparable !

Mme la ministre. Effectivement, la situation n'est pas la même, et c'est pourquoi nos choix sont autres.

Les observatoires que nous mettons en place seront pilotés par un comité scientifique, composé de statisticiens : les données collectées seront ainsi absolument comparables sur l'ensemble du territoire.

M. le rapporteur. Avis évidemment défavorable à la suppression de l'article !

Les observatoires devront fonctionner de façon indépendante, et ils devront disposer d'un plus grand nombre de données : nous avons voté tout à l'heure un amendement visant à élargir à l'ensemble des professionnels l'obligation de fournir ces données. Les observatoires doivent disposer des informations les plus complètes possibles, y compris celles sur des baux conclus de gré à gré – nous en reparlerons.

Il s'agit non pas de bloquer les loyers, mais de les encadrer grâce à un miroir, une image de la réalité du marché. Encore une fois, c'est un texte équilibré : ceux qui sont sanctionnés sont ceux qui exagèrent par rapport à la réalité du marché. On n'est pas dans une économie administrée...

Si les locataires constatent que leur loyer est supérieur de plus de 20 % à la médiane, le propriétaire pourra expliquer pourquoi ce logement est exceptionnel. Sinon, il pourra y avoir accord entre propriétaire et locataire, ou passage devant une commission de conciliation. L'augmentation éventuelle pour ceux qui seraient en dessous de la médiane minorée de 20 % sera également encadrée – nous y viendrons dans la discussion.

Je précise encore que le Gouvernement vous proposera un amendement CE 1078 visant à préciser que le loyer médian s'entend par référence à un prix au mètre carré de surface habitable. Cela infirme largement l'argument selon lequel seuls les locataires les plus aisés profiteraient du dispositif.

N'oublions pas non plus que les loyers à la relocation sont encadrés par un décret paru l'an dernier.

M. Benoist Apparu. Madame la ministre, vous dites que deux ménages sur cinq dépensent pour se loger plus de 40 % de leurs revenus – il me semble que c'est plutôt un sur cinq, mais peu importe. Puisque vous ne diminuez au mieux qu'une petite partie des loyers, comment allez-vous faire baisser ce taux d'effort ?

Il manque en réalité un graphique dans l'étude d'impact : celui qui comparerait deux courbes, l'une montrant l'augmentation des prix et l'autre celle des loyers. On verrait alors qu'elles sont parallèles de 1950 à 2000... Mais les prix de vente ont effectivement augmenté de façon exponentielle à partir de l'an 2000, et un écart considérable se crée avec les loyers qui augmentent plus qu'auparavant, mais de façon bien moindre. Votre loi va encore accroître cette différence, et vous ne réglerez pas le problème fondamental. En Allemagne, le problème est inverse : le marché est totalement détendu, et les autorités cherchent comment conserver un marché de la location concurrentiel avec celui de la vente.

Votre argument sur la compétitivité ne tient pas : les régions les plus désindustrialisées, les moins compétitives sont celles du grand quart Nord-Est – qui inclut le Nord-Pas-de-Calais cher à Mme la rapporteure. Or ces régions sont aussi celles qui ont les loyers les plus bas...

Votre projet de loi risque de provoquer un dérèglement du marché locatif, en poussant les investisseurs à désertter le marché de la location au profit de celui de la vente, beaucoup plus rentable.

M. Michel Piron. Madame la ministre, ne nous faites pas de procès en sorcellerie libérale exacerbée ! Nous n'avons jamais remis en cause l'IRL ou l'article 55 de la loi SRU, par exemple. Ce n'est pas l'objectif qui pose problème ; c'est l'outil que vous choisissez pour le mettre en œuvre. L'Allemagne compte 54 % de locataires, soit une proportion inversée par rapport à la France, et sa population n'est pas répartie du tout de la même façon. Les situations ne sont en rien comparables – nous pourrions peut-être néanmoins nous inspirer de la composition des observatoires du logement qui, outre-Rhin, sont régionalisés, et qui comptent des représentants des locataires et des propriétaires, mais aussi des collectivités locales.

Dans ce que vous nous proposez je ne vois que des gains pour les plus riches, mais aucun pour les plus pauvres.

Mme Michèle Bonneton. À quelle échelle géographique seront étudiés les loyers médians ?

Par ailleurs, je veux rassurer M. Piron : nous avons déposé des amendements pour que ceux dont les loyers sont inférieurs de plus de 20 % à la médiane ne soient pas pénalisés.

Mme la rapporteure. Une région désindustrialisée peut néanmoins être très dynamique, monsieur Apparu !

M. Daniel Fasquelle. Ce que vous mettez en place, c'est une nouvelle usine à gaz, complexe, coûteuse, inefficace et source de contentieux. Vous n'aidez pas les plus faibles, et vous ne réglerez pas le déséquilibre entre l'offre et la demande. Vous allez même créer des effets pervers en faisant disparaître certains logements du marché locatif...

Le manque d'écoute et de concertation, notamment avec les professionnels, est la marque de ce projet de loi qui aurait vraiment dû être scindé en plusieurs textes. On ne légifère pas ici dans de bonnes conditions.

La commission rejette l'amendement CE 177.

Puis elle se saisit de l'amendement CE 511 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Jean-Marie Tetart. La médiane augmentera progressivement : il y aura donc bien inflation des loyers.

M. le rapporteur. Contrairement à une moyenne, qui est modifiée par toute modification de l'un des facteurs, la médiane ne change que si l'un des facteurs passe d'un côté ou de l'autre... Le dispositif ne fera pas baisser les loyers massivement ; mais rien ne prouve qu'il soit inflationniste, surtout avec les garde-fous que nous allons ajouter.

Avis défavorable à l'amendement.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE 658 de Mme Catherine Troallic.

Mme Catherine Troallic. Aujourd'hui, les calculs ne portent que sur 20 à 30 % des baux. Cet amendement vise à permettre aux observatoires des loyers d'obtenir de l'administration fiscale les informations précises dont ils ont besoin pour calculer les loyers médians.

M. le rapporteur. Les observatoires, vous avez raison, doivent disposer d'informations précises et nombreuses. Toutefois, l'administration fiscale ne paraît pas la mieux placée pour les leur transmettre : imaginons un contribuable domicilié à Lille mais propriétaire bailleur d'un appartement à Marseille... Le Gouvernement nous proposera plus tard des amendements qui permettront de répondre à votre préoccupation.

Mme la ministre. Même avis.

L'amendement CE 658 est retiré.

La commission adopte ensuite l'amendement rédactionnel CE 728 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE 729 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement prévoit la présence de personnalités qualifiées dans les organes dirigeants des observatoires locaux des loyers.

Mme la ministre. Avis favorable.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle examine, en discussion commune, les amendements identiques CE 212 de M. Michel Piron et CE 659 de M. Vincent Feltesse, et l'amendement CE 997 de la rapporteure.

M. Michel Piron. L'amendement CE 212 vise à intégrer les EPCI dans les organes dirigeants des observatoires locaux des loyers.

Mme Catherine Troallic. L'amendement CE 659 est défendu.

Mme la rapporteure. L'amendement CE 997 tend à ce que les EPCI dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire soient représentés au sein des OLL, étant donné les compétences qui sont les leurs dans le domaine de l'habitat.

M. le rapporteur. Je suis favorable à l'amendement de la rapporteure et défavorable aux autres. En effet, si je suis plutôt en faveur à la représentation des EPCI au sein des observatoires, il me semble nécessaire de la réserver à ceux qui sont dotés d'un programme de l'habitat exécutoire. En outre, les deux premiers amendements ont l'inconvénient d'associer à l'action des OLL des organismes de droit privé tels que les agences départementales d'information sur le logement ou les agences d'urbanisme. Or il m'apparaît plus que contestable de permettre à des acteurs privés d'accéder directement à ce type d'informations.

M. Michel Piron. Les EPCI ne vont pas rédiger des PLU en une semaine, ni même en un mois, et limiter la participation aux OLL aux EPCI déjà dotés d'un PLH exécutoire me semble excessivement restrictif au regard des objectifs du projet de loi.

Mme la ministre. En l'état, je suis plutôt favorable à la proposition de la rapporteure, quitte à revoir ce point en séance.

M. Michel Piron. Au bénéfice de l'engagement de la ministre de reprendre cette discussion en séance, je retire mon amendement.

L'amendement CE 212 est retiré.

L'amendement CE 659 est également retiré.

La commission adopte l'amendement CE 997.

Elle est saisie de l'amendement CE 663 de M. Dominique Potier.

M. Dominique Potier. Cet amendement vise à assurer la cohérence du dispositif et complète la disposition qui vient d'être adoptée en proposant que les OLL soient associés aux politiques locales de l'habitat.

M. le rapporteur. Favorable à cet amendement très pertinent.

Mme la ministre. Favorable.

La commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE 213 de M. Michel Piron et CE 660 de M. Vincent Feltesse.

M. Michel Piron. L'amendement CE 213 est défendu.

M. Christophe Borgel. L'amendement CE 660 également.

M. le rapporteur. Ces amendements sont satisfaits par le projet de loi, qui prévoit qu'un décret déterminera les conditions dans lesquelles ces informations seront transmises. Je suis en conséquence défavorable à leur adoption.

Mme la ministre. Défavorable pour la même raison.

Les amendements CE 213 et CE 660 sont retirés.

La commission adopte l'amendement rédactionnel CE 730 du rapporteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE 214 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Cet amendement a déjà été défendu.

M. le rapporteur. Défavorable.

Mme la ministre. Défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CE 731 du rapporteur.

La commission est saisie de l'amendement CE 399 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. La fixation d'un loyer de référence par le préfet apparaît comme un anachronisme qui porte atteinte à la liberté contractuelle.

M. le rapporteur. Défavorable.

Mme la ministre. Défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement rédactionnel CE 732 du rapporteur.

La commission est saisie de l'amendement CE 215 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Cet amendement est défendu.

M. le rapporteur. Défavorable : l'avis de la commission départementale de conciliation ne me paraît pas utile pour la fixation du loyer médian de référence.

Mme la ministre. Même avis.

M. Michel Piron. Nous sommes en pleine recentralisation !

La commission rejette l'amendement.

La commission est saisie des amendements identiques CE 492 de M. André Chassaing et CE 624 de Mme Michèle Bonneton.

M. André Chassaing. Alors que l'objectif de ce projet de loi aurait dû être de remettre en cause la hausse exorbitante des loyers à laquelle nous assistons depuis ces dernières années, l'instauration par le préfet d'un loyer plancher risque d'avoir des effets fortement inflationnistes. Voilà pourquoi cet amendement vise à supprimer le « loyer de référence minoré ».

Mme Michèle Bonneton. L'objectif de ce texte est de corriger les augmentations de loyers excessives et non d'augmenter les loyers les plus bas. C'est la raison pour laquelle je propose de supprimer la référence à un loyer médian minoré.

M. le rapporteur. Je suis défavorable à ces amendements au profit de celui à venir de M. Hanotin, qui définira plus précisément la notion de loyer de référence minoré.

Mme la ministre. Si je ne suis pas favorable à ces amendements, il me semble en revanche que les propositions de M. Hanotin sont susceptibles d'apaiser vos craintes quant au risque inflationniste de la référence à un loyer médian minoré.

M. André Chassaigne. Je maintiens mon amendement.

Mme Michèle Bonneton. Et moi le mien.

La commission rejette ces amendements.

Elle examine ensuite l'amendement CE 1078 du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet amendement vise à préciser que la valeur du loyer de référence est définie en tenant compte de la surface des logements.

M. le rapporteur. Favorable.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CE 745 du rapporteur.

La commission est saisie de l'amendement CE 491 de M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. Il est défendu.

M. le rapporteur. Défavorable.

Mme la ministre. Défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE 602 de M. Éric Alauzet et CE 603 de Mme Laurence Abeille.

M. Éric Alauzet. L'amendement CE 602 vise à ouvrir le débat sur la valeur du taux retenu pour définir le loyer médian de référence majoré.

M. le rapporteur. Je suis défavorable à ces amendements. La majoration de 20 % permet de prendre en compte les loyers exagérément élevés et de toucher le public concerné par ces hausses. En tout état de cause, c'est à partir de la fixation du loyer médian qu'on mesurera l'efficacité du dispositif.

Mme la ministre. J'ajoute que cette majoration de 20 % définit un plafond : dans les zones tendues, il sera loisible au préfet d'appliquer un taux inférieur.

M. Éric Alauzet. Reste que les bailleurs conserveront la possibilité d'aller au-delà en arguant des qualités exceptionnelles du logement.

M. Mathieu Hanotin. Il s'agit de définir un cadre de variation maximale, dans lequel la liberté du préfet restera entière.

Mme la ministre. Nous avons eu le souci que la loi ne fixe pas un plafond légal excessivement bas. Par ailleurs, monsieur Alauzet, il ne faut pas confondre ce sujet avec la question du complément de loyer pour motifs exceptionnels. La simple rénovation d'un logement ne justifiera pas un complément de loyer, alors que la construction d'une terrasse de cinquante mètres carrés dotée d'un jacuzzi pourra le justifier.

Les amendements CE 602 et CE 603 sont retirés.

La commission est saisie de l'amendement CE 429 de M. Mathieu Hanotin.

M. Mathieu Hanotin. Cet amendement vise à élargir la fourchette s'agissant des loyers les plus bas. Il s'agit de définir la valeur à partir de laquelle le loyer se situe dans la fourchette régulée.

M. le rapporteur. Favorable.

Mme la ministre. Favorable.

La commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE 490 de M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. Cet amendement vise à faire du loyer médian de référence lui-même la valeur plafond.

M. le rapporteur. Défavorable.

Mme la ministre. Défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Puis elle est saisie de l'amendement CE 601 de M. Éric Alauzet.

M. Éric Alauzet. Cet amendement vise à plafonner les loyers en fonction de la performance énergétique du logement. J'ai bien conscience cependant de la fragilité actuelle du DPE. En conséquence, je retire mon amendement.

L'amendement CE 601 est retiré.

La commission adopte l'amendement rédactionnel CE 746 du rapporteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE 400 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Cet amendement est défendu.

M. le rapporteur. Défavorable.

Mme la ministre. Défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE 625 de Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement est défendu.

M. le rapporteur. Cet amendement étant à mon avis satisfait par le projet de loi, je vous demande de le retirer.

Mme la ministre. Le projet de loi satisfait en effet votre demande, madame Bonneton.

L'amendement CE 625 est retiré.

La commission est saisie de l'amendement CE 674 de Mme Catherine Troallic.

Mme Catherine Troallic. Cet amendement vise à parer au risque de surloyers abusifs.

M. le rapporteur. La rédaction proposée par Mme Troallic me semble meilleure que celle du projet initial. C'est la raison pour laquelle je suis favorable à cet amendement.

Mme la ministre. Favorable.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte successivement l'amendement de clarification CE 747 et l'amendement rédactionnel CE 748 du rapporteur.

La commission examine, en présentation commune, les amendements CE 489 et CE 488 de M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. L'amendement CE 489 tend à n'autoriser la révision des loyers qu'à l'échéance du bail. L'amendement CE 488 est défendu.

M. le rapporteur. Je suis défavorable aux deux amendements, tout particulièrement au premier. Je pense en effet que son adoption entraînerait le risque que les loyers soient fixés à un niveau trop élevé au moment de la signature du bail, afin d'anticiper l'inflation à venir.

Mme la ministre. Je suis également défavorable à ces amendements.

La commission rejette successivement ces deux amendements.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 750 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à rétablir le caractère facultatif de la clause de révision du loyer.

Mme la ministre. Favorable.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE 751 du rapporteur.

M. le rapporteur. Dans sa rédaction actuelle, le projet de loi ne prévoit qu'une augmentation du loyer. Il me semble plus pertinent de parler d'une variation du loyer.

Mme la ministre. Favorable.

La commission adopte l'amendement.

La commission est saisie de l'amendement CE 487 de M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. Cet amendement vise à pondérer l'indice de référence des loyers par la prise en compte de l'évolution des salaires et des pensions.

M. le rapporteur. Je suis défavorable à une telle disposition, dont les effets seraient, en tout état de cause, limités.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE 486 de M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. L'amendement est défendu.

M. le rapporteur. Défavorable.

Mme la ministre. Défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite, en présentation commune, les amendements CE 211 de M. Michel Piron, CE 758 du rapporteur et CE 485 de M. André Chassaigne.

M. Michel Piron. L'amendement CE 211 est défendu.

M. le rapporteur. Dans sa rédaction actuelle, le projet de loi semble doter la majoration des loyers d'un caractère automatique en cas de réalisation de travaux, alors qu'il est tout à fait possible que celle-ci n'entraîne aucune augmentation desdits loyers. Je suis par ailleurs défavorable à l'amendement CE 211.

M. André Chassaigne. L'amendement CE 485 est défendu.

M. le rapporteur. Avis défavorable à cet amendement.

Mme la ministre. Avis favorable à l'amendement du rapporteur et défavorable aux deux autres.

La commission rejette l'amendement CE 211.

Elle adopte l'amendement CE 758.

Elle rejette l'amendement CE 485.

La commission adopte ensuite l'amendement de clarification CE 759 du rapporteur.

Puis elle examine, en présentation commune, les amendements CE 125 de M. Lionel Tardy, CE 761 et CE 760 du rapporteur et CE 627 de Mme Michèle Bonneton.

M. Lionel Tardy. Alors que le dispositif d'encadrement des loyers est censé avoir pour finalité de faire baisser ceux-ci, l'alinéa 29 de l'article 3, que l'amendement vise à supprimer, ouvre la possibilité d'augmenter les loyers qui seraient inférieurs au loyer médian. Ce ne sont pas là des cas isolés, la liberté contractuelle permettant à beaucoup de propriétaires de fixer des loyers inférieurs à la moyenne, en considération de la situation du locataire ou simplement du fait qu'il s'agit d'un bon locataire. C'est à juste titre que cette disposition fait grincer des dents dans la majorité. C'est une nouvelle preuve que l'encadrement des loyers pose plus de problème qu'il n'en résout.

Mme Michèle Bonneton. L'amendement CE 627 vise à garantir que la hausse des loyers inférieurs au loyer médian de référence minoré autorisée par le projet de loi reste raisonnable au regard des ressources du locataire.

M. le président François Brottes. Je me permets de vous faire remarquer, madame Bonneton, que la notion de « trop important » ou de « pas trop important » n'a rien de juridique. En conséquence, je vous suggère de retirer votre amendement.

M. le rapporteur. Je suis défavorable à l'amendement CE 125 : je ne vois pas en quoi la possibilité de réévaluer un loyer manifestement sous-évalué aurait des effets inflationnistes. Quant à l'amendement de Mme Bonneton, j'y suis défavorable pour les raisons que le président Brottes vient d'exposer.

Mme la ministre. Même avis que le rapporteur.

L'amendement CE 627 est retiré.

La commission rejette l'amendement CE 125.

Puis elle adopte successivement les amendements CE 761 et CE 760.

La commission est saisie de l'amendement CE 762 rectifié du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à instaurer des délais de réévaluation du loyer différents selon que la demande émane du locataire ou du bailleur. Le projet de loi prévoit que cette demande peut être formulée au moins six mois avant l'échéance du bail, alors que le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. La rédaction actuelle fait craindre, premièrement que les locataires n'osent pas engager une action en diminution du loyer de peur de se voir signifier un congé, deuxièmement que les propriétaires ne donnent systématiquement congé aux locataires ayant engagé une action en diminution de loyer. C'est la raison pour laquelle le présent amendement vise à permettre au locataire d'engager une action en diminution du loyer cinq mois avant l'échéance du contrat.

Mme la ministre. Le Gouvernement est favorable à cette mesure de rééquilibrage propre à éviter tout effet pervers.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE 764 du rapporteur.

M. le rapporteur. Je le retire.

L'amendement CE 764 est retiré.

La commission adopte l'amendement rédactionnel CE 763 du rapporteur.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 430 de M. Mathieu Hanotin.

M. Mathieu Hanotin. Cet amendement, qui complète l'amendement CE 429, s'intéresse aux loyers manifestement sous-évalués. Afin de limiter l'effet inflationniste de la réévaluation du loyer, il prévoit que le nouveau loyer ne pourra excéder le loyer médian de référence minoré.

M. Jean-Marie Tetart. Il est illogique de pouvoir s'appuyer sur des loyers du voisinage pour justifier une réévaluation de loyer dès lors que le maillage territorial des loyers de référence par secteur géographique est pertinent.

M. le rapporteur. Avis favorable sous réserve que M. Hanotin accepte de rectifier son amendement pour corriger une erreur matérielle, en précisant que le plafond correspond bien au loyer médian de référence « minoré » et non au loyer médian de référence. La première phrase serait alors ainsi rédigée : « Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer médian de référence minoré. »

Monsieur Tetart, l'amendement de M. Hanotin reprend les termes de l'article 19 de la loi de 1989 qui permet de réévaluer les loyers en s'appuyant sur les loyers pratiqués dans le voisinage.

M. Jean-Marie Tetart. Mais, à l'époque, les loyers de référence par secteur n'existaient pas...

M. le rapporteur. Nous parlons d'un loyer inférieur au médian minoré que nous venons de fixer au loyer médian diminué de 30 %. L'amendement permettra aux

cocontractants de produire pour faire valoir leurs droits, notamment devant la commission de conciliation, des exemples de loyers constatés dans le voisinage.

Mme la ministre. Avec la rectification proposée par le rapporteur, je pense que nous sommes parvenus à un équilibre satisfaisant.

Une telle disposition devrait rassurer M. Apparu qui s'inquiétait du risque d'une trop grande réévaluation des loyers les plus faibles – qui concernent non pas les locataires les moins riches, monsieur Piron, mais ceux qui occupent les logements depuis longtemps, souvent des personnes plus âgées.

M. Benoist Apparu. Il y a un point qui m'échappe toujours dans votre dispositif. Comment réglez-vous les loyers qui se situent entre le loyer médian minoré et le loyer médian majoré ? Selon l'étude d'impact, dans les territoires soumis à un encadrement des loyers, le loyer ne peut excéder le loyer médian majoré. En deçà de ce plafond, le loyer est fixé librement par les parties. Comment limitez-vous l'inflation de ces loyers ? Je n'ai toujours pas compris la méthode que vous utilisez.

Mme la ministre. Premièrement, pour les loyers inférieurs au loyer médian minoré, grâce à l'amendement rectifié de M. Hanotin, nous fixons un plafond en cas de réévaluation. Deuxièmement, le décret de fixation annuelle du montant maximum du loyer dans les zones très tendues, que nous allons examiner au travers de l'amendement CE 862 du rapporteur, permettra de lisser les écarts entre le loyer médian minoré et le loyer médian majoré.

M. Benoist Apparu. Le décret limitant à l'IRL l'évolution maximale du loyer à la relocation, qui devait être transitoire, va donc devenir permanent. Cela confirme que notre raisonnement était juste jusqu'à la présentation de l'amendement du rapporteur.

La commission adopte l'amendement CE 430 ainsi rectifié.

Puis elle adopte successivement les amendements rédactionnels CE 765 à CE 769 du rapporteur.

La commission examine ensuite l'amendement CE 862 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement répond aux interrogations de M. Apparu. Il prévoit que, dans les zones tendues – tant que le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements persiste –, le Gouvernement fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers lors de la relocation.

Mme la ministre. Compte tenu des débats autour de cette question et des remarques que j'ai entendues, je suis favorable à cet amendement.

M. Benoist Apparu. À quoi servira donc le nouveau dispositif puisque le décret permet de limiter l'évolution du loyer à la relocation à celle de l'IRL ? Vous ne ferez baisser que les loyers supérieurs au loyer médian majoré.

La commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite successivement les amendements rédactionnels CE 772 à CE 775 du rapporteur.

*

* *

LISTE DES AMENDEMENTS EXAMINÉS

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



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

Membres présents ou excusés

Commission des affaires économiques

Réunion du mardi 23 juillet 2013 à 21 h 30

Présents. - Mme Brigitte Allain, Mme Ericka Bareigts, Mme Marie-Noëlle Battistel, M. Yves Blein, Mme Michèle Bonneton, M. Christophe Borgel, M. François Brottes, M. André Chassaigne, Mme Corinne Erhel, Mme Marie-Hélène Fabre, M. Daniel Fasquelle, M. Daniel Goldberg, Mme Pascale Got, M. Jean Grellier, M. Mathieu Hanotin, M. Henri Jibrayel, M. Jean-Luc Laurent, Mme Annick Lepetit, Mme Audrey Linkenheld, Mme Jacqueline Maquet, Mme Frédérique Massat, M. Hervé Pellois, M. Michel Piron, M. Dominique Potier, M. François Pupponi, M. Frédéric Roig, Mme Béatrice Santais, M. Lionel Tardy, M. Jean-Marie Tetart, Mme Catherine Troallic, Mme Clotilde Valter, M. Fabrice Verdier

Excusés. - M. Thierry Benoit, M. Jean-Claude Bouchet, Mme Jeanine Dubié, M. Joël Giraud, M. Thierry Lazaro, Mme Annick Le Loch, M. Bernard Reynès

Assistaient également à la réunion. - Mme Laurence Abeille, M. Éric Alauzet, M. Benoist Apparu, M. Philippe Bies, Mme Carole Delga, Mme Chantal Guittet, Mme Viviane Le Dissez, Mme Suzanne Tallard, M. Guy Teissier