

# ASSEMBLÉE NATIONALE

**JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**3<sup>e</sup> SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013**

4<sup>e</sup> séance

## Compte rendu intégral

**2<sup>e</sup> séance du mercredi 11 septembre 2013**

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



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

# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTE DE MME CATHERINE VAUTRIN

### 1. Accès au logement et urbanisme rénové ( p. 8701)

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) ( p. 8701)

Article 1<sup>er</sup> (*suite*) ( p. 8701)

Amendement n° 761

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

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

Amendements n°s 368, 1114, 1004, 30, 352, 365, 697, 3, 700, 1116, 709, 4, 1117, 991, 1216, 1274, 711

Amendements n°s 1121 rectifié, 31, 372, 396

Amendements n°s 196, 716 rectifié

Amendements n°s 106, 499, 83, 137 rectifié, 721

Amendements n°s 107, 1226, 374, 5, 1123, 993, 992, 1350 (sous-amendement), 27, 369, 994, 424 rectifié, 287

Après l'article 1<sup>er</sup> ( p. 8715)

Amendements n°s 15, 1348 (sous-amendement)

Amendements n°s 1218 et 1217, 286, 1275, 995

Amendement n° 1219 et 1220

Article 2 ( p. 8719)

Mme Sandrine Mazetier

Amendements n°s 234, 33

Amendements n°s 364, 619, 1130, 1131, 370, 371, 803, 329, 650

Amendements n°s 84 rectifié, 138

Amendements n°s 85, 139, 1132, 140, 620, 997, 804 rectifié

Amendements n°s 801 et 802, 340, 750, 343, 1134 rectifié

Amendements n°s 999, 1186

Après l'article 2 ( p. 8729)

Amendement n° 235 rectifié

Article 3 ( p. 8729)

M. David Douillet

M. Gilles Lurton

Mme Véronique Louwagie

### 2. Ordre du jour de la prochaine séance ( p. 8730)

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTE DE MME CATHERINE VAUTRIN

### vice-présidente

**Mme la présidente.** La séance est ouverte.

*(La séance est ouverte à vingt et une heures trente.)*

1

## ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

### *Suite de la discussion d'un projet de loi*

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

Le temps de parole restant pour la discussion de ce texte est de six heures et vingt-sept minutes pour le groupe SRC, dont 354 amendements restent en discussion; huit heures et trente-neuf minutes pour le groupe UMP, dont 572 amendements restent en discussion; trois heures et deux minutes pour le groupe UDI, dont 98 amendements restent en discussion; une heure et quarante et une minutes pour le groupe écologiste, dont 58 amendements restent en discussion; une heure et trente-sept minutes pour le groupe RRDP, dont 62 amendements restent en discussion; une heure et quarante-sept minutes pour le groupe GDR, dont 62 amendements restent en discussion, et vingt-quatre minutes pour les députés non inscrits.

### DISCUSSION DES ARTICLES *(suite)*

**Mme la présidente.** Cet après-midi, l'Assemblée a commencé l'examen des articles, s'arrêtant à l'amendement n<sup>o</sup> 761 à l'article 1<sup>er</sup>.

### Article 1<sup>er</sup> *(suite)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 761.

**Mme Véronique Louwagie.** Madame la présidente, madame la ministre de l'égalité des territoires et du logement, monsieur le rapporteur de la commission des affaires économiques, mes chers collègues, cet amendement tend à supprimer la première phrase de l'alinéa 27 visant à ce que chaque partie, locataire ou propriétaire, puisse « à tout moment » exiger de l'autre « l'établissement d'un contrat type conforme au présent article ». Cet alinéa implique en effet que lorsque la loi sera publiée, tous les contrats de location devront être fournis à la partie qui le souhaite selon ce

modèle. Les contrats de location en vigueur devront donc être révisés en ce sens, ce qui nous semble relativement difficile en raison notamment du coût important que cela représente pour les locataires et les propriétaires.

Je ne reviens pas sur le contrat-type en lui-même mais j'insiste sur le problème de la révision des contrats.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg, rapporteur de la commission des affaires économiques, pour donner l'avis de la commission sur cet amendement.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur de la commission des affaires économiques.** Avis défavorable car la loi n'est pas rétroactive : telle qu'elle est rédigée, elle s'appliquera aux nouveaux baux et non à ceux qui sont en cours.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement.** Cette clause dispose que l'ensemble des baux devront désormais se conformer au bail type. Avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Véronique Louwagie.

**Mme Véronique Louwagie.** L'article 3 fait état du bail type, j'en conviens – même si nous ne le soutenons pas – mais il est en l'occurrence prévu qu'« à tout moment », dès publication de la loi, chaque partie peut exiger de l'autre un contrat type. Vous ne pouvez donc pas prétendre que cela s'applique uniquement aux nouveaux contrats et non aux anciens.

De plus, qu'en sera-t-il des renouvellements de contrats qui ne donnent pas forcément lieu à l'établissement d'un nouvel acte? Ce problème, bien réel, pouvant donner lieu à des contentieux, il serait préférable de le régler.

**M. Jean-Marie Tetart.** C'est un problème rédactionnel évident.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La loi n'est pas rétroactive. La question peut se poser lors du renouvellement du bail mais pas pour les baux en cours.

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

**M. Jean-Marie Tetart.** Ne nous faites pas consommer du temps avec des échanges pareils. Nous ne voulons pas polémiquer. La phrase est claire : « Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article ». Le problème est simplement rédactionnel mais si l'on doit consommer des minutes à ce propos, nous ne pourrions plus vraiment débattre!

*(L'amendement n<sup>o</sup> 761 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir l'amendement n° 368.

**Mme Véronique Louwagie.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 368, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1114.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Amendement rédactionnel.

*(L'amendement n° 1114, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Laurence Abeille, pour soutenir l'amendement n° 1004.

**Mme Laurence Abeille.** Il s'agit d'augmenter le délai pendant lequel le locataire peut demander à son propriétaire d'indiquer sur le contrat de bail les indications relatives au loyer précédent et au loyer de référence.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Avis défavorable, même si je comprends les préoccupations de Mme Abeille et du groupe écologiste. Une augmentation du délai reviendrait en effet à diminuer le poids de l'obligation légale qui s'y rapporte. Les délais relativement courts qui figurent dans le texte incitent les locataires à vérifier le contenu du bail afin, le cas échéant, de pouvoir mettre en demeure le bailleur de respecter ses engagements.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Cette question du délai est toujours délicate. Sans doute sa brièveté permet-elle de réagir plus vite après la signature du bail mais, d'un autre côté, son allongement permet à ceux qui n'étaient pas informés de leurs droits de pouvoir les exercer.

J'ai entendu les arguments de Mme Abeille et de M. le rapporteur et je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

*(L'amendement n° 1004 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 30.

**M. Jean-Marie Tetart.** Nous en sommes d'accord : le contrat doit pouvoir être révisé lorsque le locataire s'aperçoit que la surface habitable n'est pas conforme à celle qui y était mentionnée.

Néanmoins, il n'est pas possible d'abandonner les différentes parties à une certaine instabilité contractuelle pendant trop longtemps. Les périodes qui sont mentionnées sont contradictoires avec l'idée même de votre contrat type puisque, s'il indique la surface, il devrait également indiquer le délai durant lequel le locataire peut adresser ses réclamations. Ainsi, dûment averti, je ne vois pas pourquoi il ne serait pas possible de se contenter d'un délai de deux mois.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Avis défavorable. Nous avons adopté en commission un amendement supprimant le délai de six mois durant lequel la demande en diminution

de loyer pouvait être engagée. Afin de remédier au problème d'insécurité juridique, la fin de l'alinéa 30 précise que « si la demande en diminution de loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande. » Cet amendement, si je me souviens bien, avait été défendu par Mme Abeille au nom du groupe écologiste.

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

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

*(L'amendement n° 30 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Fasquelle, pour soutenir l'amendement n° 352.

**M. Daniel Fasquelle.** Le principe d'un modèle type d'état des lieux proposé aux propriétaires et aux locataires va dans le bon sens. Le projet de loi de Frédéric Lefebvre proposait d'ailleurs un tel dispositif suite à un amendement que j'avais déposé et que vous avez repris – je ne vous reprocherai pas d'en avoir fait de même pour d'autres dispositions, votre texte contenant de trop rares aspects qui méritent approbation et soutien !

Mais, le problème, c'est que vous ne permettez plus aux huissiers d'établir un état des lieux. Or, il faut maintenir ces deux possibilités et faire en sorte que ceux qui le souhaitent puissent faire appel à ces derniers, lesquels sont là pour garantir l'établissement de la preuve.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je partage les préoccupations de M. Fasquelle mais je lui fais remarquer que le projet de loi ouvre toujours la possibilité de recourir à un huissier de justice, comme en dispose l'alinéa 33, sauf évidemment si les deux parties s'entendent pour ne pas le faire.

J'ajoute que la rédaction que vous proposez nous éloignerait du bail type que nous défendons, ce que je ne suis d'ailleurs pas certain que vous souhaitiez, à moins que ce ne soit subliminal !

Pour ces deux raisons, je donne au nom de la commission un avis défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** La possibilité de recourir à un huissier de justice pour réaliser un état des lieux figurait déjà dans la loi de 1989, en raison par exemple du défaut du propriétaire ou du locataire. Cette disposition existera toujours mais, en revanche, l'établissement de l'état des lieux entre les deux parties est plus encadré grâce à l'état des lieux type.

Votre amendement tend à aller plus loin que la loi actuelle alors qu'il est toujours possible de recourir à un huissier de justice si les conditions ne permettent pas un état des lieux classique.

Je vous prie donc de bien vouloir le retirer, faute de quoi j'émettrai un avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Fasquelle.

**M. Daniel Fasquelle.** Je le retire donc.

*(L'amendement n° 352 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir l'amendement n° 365.

**Mme Véronique Louwagie.** Cet amendement tend à supprimer le modèle type retenu pour l'état des lieux. Ce que vous proposez ici, c'est quasiment un modèle de formulaire administratif ; or il ne correspondra pas du tout à ce que vous évoquiez et au souhait de chacun, à savoir la simplification. En effet, établir un modèle type d'état des lieux, c'est envisager toutes les situations dans leur diversité. Il faudra nécessairement pour cela un cadre lourd, prévoyant tous les cas de figure de manière exhaustive et présentant toute la panoplie des situations envisageables. Ce sera vraiment un dispositif très lourd et très contraignant, qui ne correspondra pas aux souhaits des parties. Prévoir des dispositions obligatoires et des mentions souhaitables est une bonne chose ; en revanche, il ne me paraît pas souhaitable de retenir un modèle type.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement. Vous voulez de fait, madame Louwagie, supprimer l'état des lieux type, comme vous venez de nous le dire, mais votre amendement supprime également l'examen en Conseil d'État. Si nous adoptons votre amendement, il faudrait que nous précisions dans la loi tout ce que nous souhaitons voir figurer dans l'état des lieux type, puisque l'alinéa 32 dispose qu'un état des lieux type est établi « conformément au modèle type et aux modalités définies par décret en Conseil d'État ». Or votre amendement tend à supprimer cette référence au Conseil d'État. Vous souhaiteriez donc, si nous établissons un état des lieux type, qu'il soit défini dans la loi, ce à quoi nous ne sommes pas favorables.

**M. Michel Piron.** Vous faites un peu de la casuistique, franchement !

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Nous poursuivons le débat que vous avez ouvert tout à l'heure au sujet de la liberté contractuelle. En vérité, ces dispositions n'empêchent aucunement d'aller au-delà de ce qui est prévu dans l'état des lieux type. Elles visent seulement à éviter certaines situations de tension, telles que la rétention du dépôt de garantie par le propriétaire, en clarifiant les éléments qui doivent figurer dans l'état des lieux. Il s'agit donc bien d'un cadre, mais d'un cadre qui n'est pas limitatif, et qui constitue une base clarifiée entre propriétaires et locataires. Comme le bail type, l'état des lieux type est souhaité par les représentants de toutes les catégories prenant part au contrat que sont les professionnels de l'immobilier, les propriétaires et les locataires. Avis défavorable.

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

**M. Michel Piron.** Je ne suis qu'à moitié rassuré, je l'avoue, par ce que j'entends. Tout à l'heure déjà, j'ai entendu une interprétation du texte qui n'était pas tout à fait conforme à ce que je lisais... Les mots ont quand même une portée ! On parle d'un état des lieux type : si un bailleur souhaite ajouter quelque chose, sa démarche risque d'être contestable à partir du moment où vous avez défini dans la loi l'idée d'un état des lieux type ! *(Exclamations sur les bancs du groupe SRC.)* Rien ne dit qu'on est en droit de faire des ajouts ! Si l'état des lieux type est rédigé et exposé d'emblée dans la loi, très honnêtement, je ne vois pas au nom de quoi le locataire ne pourrait pas récuser tout ajout. D'un point de vue rédactionnel, c'est la deuxième fois que je m'inquiète un peu de la portée réelle des termes employés, et c'est pourquoi je me permets de soulever cette question.

*(L'amendement n° 365 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 697.

**M. Jacques Krabal.** L'amendement n° 697 tend à compléter l'alinéa 32 par la phrase suivante : « Le bailleur remet une copie de l'état des lieux d'entrée simultanément à la remise de l'état des lieux de sortie. » Il peut arriver que des locataires quittant un logement après y avoir vécu longtemps n'aient plus ce document. On demande donc au bailleur de restituer l'un des documents au locataire – il en existe deux, désormais, car des progrès ont été faits – afin d'éviter tout risque de contentieux.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Cher collègue, cette précision me semble inutile pour plusieurs raisons. Si le bailleur tient à conserver une partie de la caution, il faut qu'il puisse produire un comparatif entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. Puisque l'état des lieux de sortie sert beaucoup pour les questions de restitution partielle ou totale de la caution, il faut donc que le bailleur produise un état des lieux d'entrée, pour pouvoir le comparer à l'état des lieux de sortie. Si le bailleur a lui-même égaré l'état des lieux d'entrée, il ne pourra pas réclamer une part de la caution en se fondant sur l'état des lieux de sortie.

L'objet de votre amendement, tel que je l'ai compris, est de protéger le locataire en s'assurant qu'il disposera de l'état des lieux d'entrée. Or si le bailleur ne peut pas le produire, le locataire aura obligatoirement la restitution complète de sa caution. Par ailleurs – et nos collègues de l'UMP noteront que je tiens des propos équilibrés –, je considère que si votre amendement était adopté, il déresponsabiliserait complètement le locataire, qui ne serait plus tenu de garder, lui aussi, une copie de l'état des lieux d'entrée. Pour toutes ces raisons, la commission a émis un avis défavorable sur cet amendement.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le principe de l'état des lieux, c'est bien d'être un échange et un moment contractuel entre le propriétaire, ou son représentant, et le locataire. Il est donc absolument normal que les deux parties gardent une copie du document. En outre, faire peser sur le seul propriétaire la responsabilité de conserver l'état des lieux d'entrée pourrait donner lieu à certains débats pour justifier qu'il s'agit bien du bon document et qu'il n'a pas été transformé. Il me semble donc tout à fait normal que le propriétaire et le locataire conservent une copie du document. Je tiens beaucoup à l'équilibre entre locataire et propriétaire, vous l'avez

compris, et je pense qu'il est légitime que le locataire ait cette obligation. Je vous invite donc à retirer votre amendement, faute de quoi le Gouvernement émettra un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Monsieur Krabal, vous êtes invité à retirer votre amendement. Êtes-vous sensible à cette invitation ?

**M. Jacques Krabal.** Il est retiré.

*(L'amendement n° 697 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 3.

**M. Lionel Tardy.** Si vous le permettez, madame la présidente, je défendrai en même temps les amendements n° 3 et 4, qui vont dans le même sens.

La tenue d'un état des lieux est importante, mais il y a un autre aspect à ne pas négliger, qui est la remise des exemplaires. À l'heure actuelle, il n'y a aucune obligation pour le bailleur de remettre un exemplaire au locataire. Je maintiens que ce texte ne fait pas disparaître cette faille, puisqu'il prévoit simplement qu'il y ait autant d'exemplaires que de parties. Or, même si c'est rarement le cas dans la pratique, le fait de ne pas remettre d'exemplaires peut poser des problèmes lors de la sortie. La jurisprudence – je l'ai déjà indiqué en commission – a bien précisé que l'état des lieux n'a pas de force probante, car ce n'est pas un contrat. Ces deux amendements visent donc à donner à l'état des lieux la fiabilité qu'il possède déjà en pratique, en faisant de la remise d'un exemplaire aux parties une condition de sa validité. On évite ainsi des litiges, et on va dans le sens d'un renforcement des droits du locataire.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Ce n'est pas pour consommer du temps, mais je suggérerai à M. Tardy de ne pas continuer à défendre forcément ensemble ses amendements n° 3 et 4, car je ne suis pas sûr d'émettre sur eux le même avis, au nom de la commission. S'agissant de l'amendement n° 3, je considère qu'il est satisfait par l'alinéa 32 qui prévoit que l'état des lieux est établi « dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés ». Si vous maintenez l'amendement n° 3, j'émettrai sur lui un avis défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'avis du Gouvernement est défavorable exactement pour la même raison, à savoir que cette disposition est déjà prévue dans la rédaction du projet de loi.

**Mme la présidente.** Monsieur Tardy, retirez-vous l'amendement n° 3 ?

**M. Lionel Tardy.** Je le retire.

*(L'amendement n° 3 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 700.

**M. Jacques Krabal.** Toujours dans le même ordre d'idées, cet amendement porte sur l'état des lieux amiables qui peut être établi par un professionnel. Ce tiers, quand il n'est pas désigné d'un commun accord par le propriétaire et le locataire, peut poser un problème. Nous attirons donc

l'attention sur cette inégalité de fait qui existe entre un locataire profane, en situation de faiblesse dans le contexte d'un marché locatif tendu, et un professionnel de l'immobilier, rompu aux arcanes du métier. Il y a là une inégalité qui favorise les dérives et c'est pourquoi nous souhaiterions une modification de l'article 1<sup>er</sup> tel qu'il est actuellement rédigé.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Nous avons eu tout à l'heure le même type de débat à propos de la présence – ou non – d'un huissier de justice pour établir l'état des lieux. Je ferai donc la même réponse : cette disposition est déjà prévue par le projet de loi dans le cas où les deux parties ne parviennent pas à s'entendre pour rédiger l'état des lieux d'un commun accord. Le fait que les frais correspondants soient partagés à parts égales entre les deux parties garantit l'indépendance de cet huissier si l'on y a recours. J'émettrai donc un avis défavorable au nom de la commission.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Vous avez compris que ce projet de loi propose des avancées sur un certain nombre de sujets, mais qu'il se fonde aussi sur ce qui existe et ce qui fonctionne. Comme je l'ai indiqué tout à l'heure à propos d'un amendement de M. Fasquelle, cette disposition est prévue par la loi de 1989 : ou bien les parties se mettent d'accord pour établir un état des lieux contradictoire dans des conditions normales – et cela se fera donc, si ce projet de loi est adopté, sur la base d'un état des lieux type –, ou bien l'intervention d'un huissier de justice est prévue. Je pense qu'un huissier est la bonne personne, qu'il exerce la bonne fonction pour assurer cette mission. Il ne m'apparaît donc pas utile de changer les dispositions existantes en la matière. Soit l'état des lieux est contradictoire et partagé, soit l'on recourt à un tiers, et il me semble que dans ce cas l'huissier de justice est la personne la plus légitime pour faire un état des lieux indiscutable. Pour cette raison, je vous demanderai, monsieur le député, de retirer votre amendement, sans quoi l'avis du Gouvernement sera défavorable.

**Mme la présidente.** Monsieur Krabal, l'amendement n° 700 est-il retiré ?

**M. Jacques Krabal.** Il est retiré.

*(L'amendement n° 700 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisi par M. le rapporteur d'un amendement de précision, n° 1116.

*(L'amendement n° 1116, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 709.

**M. Jacques Krabal.** Cet amendement tend à ce que le dépôt de garantie puisse être restitué au locataire dans son intégralité, même quand il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée. Souvent, c'est le locataire qui fait les frais de l'absence d'état des lieux. Notre amendement vise donc à responsabiliser les bailleurs et à les contraindre à effectuer systématiquement un état des lieux.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je suis désolé, monsieur Krabal, mais l'avis de la commission sur cet amendement est à nouveau défavorable. Il l'est pour plusieurs raisons, et

d'abord pour des raisons rédactionnelles : la commission considère en effet que votre amendement ne permet pas, en l'état, d'atteindre l'objectif visé. Il ne précise pas le moment de la restitution du dépôt de garantie : est-ce au moment de l'état des lieux de sortie, voire au moment de l'état des lieux d'entrée ? Immédiatement ou après un délai ? Votre amendement présente également un problème de fond, puisque la charge pèsera alors uniquement sur le bailleur, quand bien même le locataire serait à l'origine de l'absence d'état des lieux. Pour toutes ces raisons, j'émet un avis défavorable, à moins que vous ne retiriez votre amendement.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je partage les arguments qui viennent d'être avancés par le rapporteur, ainsi que sa conclusion. Je vous demande donc le retrait de cet amendement, faute de quoi le Gouvernement émettra un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Monsieur Krabal, retirez-vous l'amendement n° 709 ?

**M. Jacques Krabal.** Je le retire.

*(L'amendement n° 709 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 4.

**M. Lionel Tardy.** Cet amendement de cohérence vise à assurer une plus grande fiabilité au contenu de l'état des lieux et à permettre au locataire de faire valoir plus facilement ses droits quant à la prise en charge de réparations locatives par le bailleur au moment de la sortie.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a émis un avis favorable à cet amendement, qui apporte une précision utile et renforce l'obligation de délivrance d'un état des lieux.

**M. François Pupponi.** Bravo !

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Cet amendement tend à ne pas appliquer la présomption établie par l'article 1731 du code civil, tant en l'absence d'état des lieux qu'en l'absence de remise d'un exemplaire de l'état des lieux. Il va ainsi dans le sens de l'effectivité de la remise d'un exemplaire d'état des lieux à chacun. En ce sens, l'avis du Gouvernement est favorable à l'amendement de M. Tardy.

*(L'amendement n° 4 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisi par M. le rapporteur d'un amendement n° 1117 consistant en la correction d'une erreur matérielle.

*(L'amendement n° 1117, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Laurence Abeille, pour soutenir l'amendement n° 991.

**Mme Laurence Abeille.** Cet amendement tend à inclure dans l'état des lieux un relevé des différents compteurs, qui serait transmis non seulement au locataire, mais également aux entreprises chargées d'effectuer le diagnostic de perfor-

mance énergétique, afin de rendre ce dernier plus fiable en l'appuyant sur des données de consommation réelle. Cet amendement me semble assez important.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** À titre personnel, j'émettrai certaines réserves quant à l'utilité de cet amendement s'agissant, par exemple, de la possibilité pour le propriétaire d'accéder aux informations relevant, de mon point de vue, de la vie privée du locataire et de l'évolution de la composition du foyer. Il est, toutefois, dans le même temps, nécessaire de renforcer les DPE. C'est pourquoi j'ai souhaité, et la commission m'a en cela suivi, donner un avis favorable à votre amendement.

**M. Michel Issindou.** Très bien !

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Nous avons déjà eu l'occasion d'avoir, dans cet hémicycle, des débats sur le DPE. Je pense qu'il est utile de renforcer sa fiabilité. Les dispositions que vous proposez par cet amendement y contribuent. Le Gouvernement y est donc favorable.

*(L'amendement n° 991 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Colette Capdevielle, pour soutenir l'amendement n° 1216.

**Mme Colette Capdevielle.** Par cet amendement, je propose d'ajouter que, pour tout logement de plus de dix ans, un certificat de conformité établi par un organisme agréé et annexé au bail est exigé préalablement à la mise en location et/ou lors d'un changement de locataire. Ce type de certificat est déjà sollicité par les caisses d'allocations familiales depuis la loi SRU afin de permettre au locataire de bénéficier des aides personnelles au logement. Ce ne sont que des documents déclaratifs. Toutefois, l'appréciation du risque santé, comme celle de sécurité, de vétusté ou de non-décence ne peut dépendre de la seule déclaration du propriétaire.

Cette disposition serait, par conséquent, une exigence supplémentaire afin de garantir à tous les locataires le droit à un logement décent, même s'il a plus de dix ans.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Madame Capdevielle, nous avons longuement débattu en commission au mois de juillet de la délivrance d'un certificat de conformité s'appuyant sur le « décret décence ». Vous avez participé à nos échanges, ce dont je vous remercie. Je vous propose, au nom de la commission, de retirer votre amendement ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable. En effet, lors de l'examen du titre II, des amendements permettront, de mon point de vue, de répondre en grande partie à vos préoccupations. Sera alors notamment prévue une autorisation ou une déclaration, suivant les cas, de mise en location.

Par ailleurs, le dossier du diagnostic technique, dont le contenu a été fortement renforcé en commission, semble aussi suffisant.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement partage les arguments du rapporteur, même s'il comprend l'esprit qui vous anime, madame Capdevielle. Il est donc défavorable à votre amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Colette Capdevielle.

**Mme Colette Capdevielle.** Je retire mon amendement.

*(L'amendement n° 1216 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1274.

**M. Michel Piron.** Il est défendu.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** M. Michel Piron a bien défendu son amendement. *(Sourires.)* Je me permets, néanmoins, au nom de la commission, d'émettre un avis défavorable, car cet amendement prévoit une automaticité. Ainsi, dès lors qu'une décision de justice condamnera un locataire pour un trouble de voisinage quel qu'il soit, celui-ci pourra être expulsé sans intervention du juge. Cette automaticité me semble ne pas être tout à fait positive, d'autant que, depuis la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance, l'article 4 de la loi de 1989 autorise l'inclusion d'une telle clause dans le bail.

Par ailleurs, l'article 1729 du code civil permet au bailleur de résilier le bail en cas de condamnation du locataire pour trouble de voisinage. En l'état actuel du droit, je ne peux que vous inviter à retirer votre amendement, à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

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

**M. Michel Piron.** Compte tenu de l'argumentaire du rapporteur, qui un peu plus développé que le mien *(Sourires)*, je retire cet amendement.

*(L'amendement n° 1274 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Guy Teissier, pour soutenir l'amendement n° 711.

**M. Guy Teissier.** Par cet amendement, je propose de supprimer l'alinéa 46. Je considère, en effet, qu'il convient de restaurer les clauses pénales en cas de manquement par le locataire à ses obligations. Les pénalités de retard ont l'avantage de dissuader le locataire de mauvaise foi de payer son loyer en retard. Elles contribuent à limiter les risques de non-paiement et concourent au bon équilibre des rapports locatifs. Si la loi interdit de telles clauses pénales, le locataire risque de ne pas se sentir obligé de respecter les échéances de paiement telles que convenues dans le bail dont nous avons abondamment parlé tout à l'heure.

Rappelons que le montant des clauses pénales peut être réduit par le juge en vertu de l'article 1152 du code civil. De telles clauses ne lèsent donc pas forcément le locataire dit de bonne foi. Enfin, dans le dispositif projeté, il n'y a pas, une fois encore, de réciprocité pour le bailleur qui devra payer une pénalité de 10 % du dépôt de garantie par mois de retard dans le remboursement. Il s'agit, par conséquent, d'établir un équilibre que vous souhaitez mettre en place grâce à ce projet de loi, madame la ministre, monsieur le rapporteur.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** J'émettrai un avis défavorable au nom de la commission. Je vous suggérerai de retirer votre amendement et de porter une attention particulière à mon amendement n° 1121 rectifié, lequel répond, à mon sens, à votre souhait de trouver l'équilibre que nous recherchons tous.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Comme vient de l'indiquer le rapporteur, je pense que l'on peut légitimement considérer que, comme pour d'autres dépenses, il peut exister des pénalités de retard. C'est ce que propose l'amendement n° 1121 rectifié. Je vous demande, par conséquent, de bien vouloir retirer votre amendement au profit de ce dernier.

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

**M. Guy Teissier.** Je n'ai pas eu le temps de prendre connaissance de l'amendement de M. le rapporteur. Je fais cependant confiance au rapporteur et à Mme la ministre et je retire mon amendement.

**M. Michel Piron.** Le rapporteur est très convaincant !

*(L'amendement n° 711 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements, n°s 1121 rectifié, 31, 372 et 396, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1121 rectifié.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je vous remercie de votre confiance, monsieur Teissier ! L'amendement n° 1121 rectifié vise à permettre et à encadrer l'insertion dans le bail d'une clause contractuelle visant à pénaliser le retard de paiement de loyer et des charges, conformément au vœu que vous venez d'exprimer, monsieur Teissier. Le montant de ces pénalités ne pourra pas dépasser 5 % des sommes dues, mais pourra être porté à 30 % des sommes dues au titre du dernier mois de loyer impayé. Nous avons eu ce débat.

Si cet amendement est adopté, les pénalités pourront atteindre 30 % au titre du dernier mois de loyer impayé. La réinstauration des clauses de pénalité apparaît pertinente, afin, d'une part, de diminuer les risques d'aléa moral que la mise en place de la GUL pourrait générer – nous aurons cette discussion à l'article 8 – et, d'autre part, de garantir le juste équilibre du texte.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir l'amendement n° 31.

**Mme Véronique Louwagie.** Monsieur le rapporteur, quel motif vous a conduit à fixer un taux de 5 % considérant le montant de ces pénalités, lorsque l'on sait qu'un seuil de 10 % a été retenu au cas où les propriétaires ne remettraient pas le dépôt de garantie dans les délais ? Quelle motivation vous a conduit à prévoir des niveaux de pénalité différents ? Pourquoi 5 % ? Pourquoi 10 % ? Il serait judicieux qu'il y ait une équité. Il me paraît, ici, difficile de justifier ces deux taux différents alors que les situations sont les mêmes, à savoir des retards de paiement.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a donné un avis défavorable à votre amendement, madame Louwagie, puisqu'il est contraire au mien, mais je tiens à répondre à



votre question. Vous pourriez vous interroger, madame, sur les raisons pour lesquelles je propose de porter à 30 % le montant des pénalités pour retard de paiement de loyer et des charges, alors que le montant des pénalités est de 10 % en cas de non-restitution de la garantie par le propriétaire. Si je vous ai bien entendue, il conviendrait de fixer à 30 % la pénalité due par le propriétaire en cas de non-restitution du dépôt de garantie.

Je pense que le dispositif proposé est maintenant équilibré, à savoir : 5 % pour retard de paiement de loyer ; 30 %, c'est-à-dire le taux maximum en termes de pénalités, dans le cas, néanmoins le plus courant, de non-restitution du dernier montant du loyer – nous avons eu ce débat au mois de juillet ; et 10 % lorsque le propriétaire n'a pas restitué le dépôt de garantie.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir l'amendement n° 372.

**Mme Véronique Louwagie.** J'ai, en fait, précédemment défendu l'amendement n° 372 et je laisse le soin à M. Jean-Marie Tetart de présenter l'amendement n° 31.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 31 a déjà été appelé.

La parole est à M. Daniel Fasquelle, pour soutenir l'amendement n° 396.

**M. Daniel Fasquelle.** Je me réjouis de constater que la ministre et le rapporteur évoluent sur ce point. Il est vrai que nous souhaitons, pour notre part, qu'il existe un équilibre en matière de droits et de devoirs du propriétaire et du locataire. Je ne suis pas absolument certain que cet équilibre entre le propriétaire et le locataire ait été trouvé. Mais encore un petit effort et nous y parviendrons ! Quant à l'amendement n° 396, il tendait à éviter la suppression de la clause pénale.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur ces amendements ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Quand nous avons débattu de la restitution du dépôt de garantie, j'avais indiqué que cela consistait à généraliser une pratique assez pénible : la non-restitution du dépôt de garantie par le propriétaire et le non-paiement du dernier mois de loyer par le locataire. Cette forme d'« équilibre de la terreur » n'était absolument pas conforme à la réalité du droit. Il convenait donc d'être dissuasif vis-à-vis des deux et de prévoir une véritable pénalité en cas de non-restitution du dépôt de garantie par le propriétaire et de non-paiement du dernier mois de loyer. Le taux, en cas de non-paiement du dernier mois de loyer, a été fixé à 30 % parce qu'il s'agit d'un seul mois de loyer et non de la poursuite d'une relation contractuelle.

Je pense qu'il est logique d'instaurer des pénalités de retard, parce qu'il est vrai que, contrairement à d'autres services, le loyer est une des seules dépenses pour lesquelles elles n'existent pas. Cela conduit parfois certains locataires à être tentés d'utiliser leur bailleur comme une forme de garantie financière décalée dans le temps. Les locataires de mauvaise foi seraient ainsi favorisés par rapport à l'immense majorité des locataires qui paient leur loyer rubis sur l'ongle et dans les délais.

Il s'agit d'une option accordée au propriétaire, lequel pourra bien sûr accepter, de gré à gré, un échelonnement ou un retard dans le paiement du loyer. Cette disposition va

dans le sens d'un équilibre. Le Gouvernement est donc favorable à l'amendement n° 1121 rectifié et défavorable aux trois autres.

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

**M. Jean-Marie Tetart.** J'ajouterai un commentaire. Je crois que ce que vous venez de nous expliquer est assez conforme aux discussions que nous avons eues en commission. La précaution prise pour éviter la tentation de tout locataire de ne pas payer son dernier loyer est satisfaisante. Mais pourquoi ouvrez-vous simplement cette possibilité aux contrats de location ? Pourquoi ne pas en faire une des clauses types de votre contrat type ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Pour respecter la liberté contractuelle !

*(L'amendement n° 1121 rectifié est adopté et les amendements n° 31, 372 et 396 tombent.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 196 et 716 rectifié.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 196.

**M. Gilles Lurton.** Cet amendement vise à supprimer les alinéas 48 à 50 de l'article 1<sup>er</sup>.

L'alinéa 48 met à la charge exclusive du bailleur la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement. L'interdiction de partager les honoraires de location entre le locataire et le bailleur est une mesure qui ne prend pas en compte la réalité des actions d'entremise ou de négociation réalisées dans l'intérêt des deux parties. En outre, par ce dispositif, les candidats locataires souffriront d'une offre de services réduite au minimum.

Nous savons tous, madame la ministre, que, lorsque l'on arrive à une transaction, à la signature d'un bail de location, une discussion s'établit entre le propriétaire ou son représentant et le futur locataire et que des arrangements peuvent être trouvés. Avec un tel article, le propriétaire sera moins enclin à se livrer à ce type de négociation avec son futur locataire.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Guy Teissier, pour soutenir l'amendement n° 716 rectifié.

**M. Guy Teissier.** Les honoraires ne seraient plus partagés, mais seraient seulement à la charge du bailleur. Le locataire n'aurait plus à payer les prestations dont l'intermédiaire immobilier le fait bénéficiaire, c'est-à-dire la détermination du type de bien recherché, le travail de recherche effectué, les visites, les conseils, la négociation avec les bailleurs. Cela ne semble pas cohérent au regard de l'exposé des motifs de la loi, qui évoque la recherche d'un meilleur équilibre dans les rapports entre bailleurs et locataires au cours des moments essentiels de la relation comme la recherche de logement.

En outre, l'exposé des motifs emploie les termes de « frais liés à la mise en location d'un logement », pris en charge exclusivement par le bailleur, alors qu'il conviendrait d'employer le terme de rémunération, comme dans le texte de loi, et les distingue des « prestations de réalisation de l'état des lieux et de la rédaction du bail, bénéficiant à l'ensemble des parties ». Ce sont effectivement des choses différentes. *A contrario*, cela signifie que l'entremise et la négociation de la mise en location n'auraient pas bénéficié au locataire, ce qui

est un leurre. Il ne faut pas avoir exercé ces professions pour le savoir. C'est incohérent car, sans elles, il n'y aurait tout simplement pas de contrat de location à rédiger et d'état des lieux à établir. Les professionnels peuvent voir leur responsabilité civile professionnelle engagée par le propriétaire mais également par le locataire, ce qui montre son rôle et le service fourni à ce dernier. Dans certains cas, les locataires peuvent donner à un professionnel mandat de rechercher un logement à louer. Dans ce cas, le service fourni par le professionnel bénéficie quasi exclusivement au locataire, encore qu'il y ait toujours un partage entre les deux.

Aujourd'hui avec un mandat de recherche, le professionnel fait partager la charge de ses honoraires aux deux parties. Avec le nouveau texte, le propriétaire va légitimement refuser de verser tout honoraire d'entremise. Au regard de ce qui précède, il apparaît donc normal que le travail du professionnel puisse donner lieu à une juste rémunération.

Par ailleurs, pour la rédaction du bail et la réalisation de l'état des lieux, le texte emploie le terme non pas de « rémunération » mais de « frais », dont le montant doit être plafonné par décret. Il y a par conséquent un risque qu'il soit plafonné au prix coûtant, voire à une simple estimation des débours. Cela reviendrait à remettre en cause la réalité des prestations fournies par l'intermédiaire immobilier.

Enfin, cette disposition reste en contradiction avec les dispositions du nouvel article 3-II, aux termes duquel, en cas d'intervention d'un tiers, les honoraires négociés sont partagés à parts égales entre le locataire et le bailleur, ce qui me paraît juste.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements ?

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable à ces deux amendements.

Sur les frais, monsieur Teissier, nous avons déjà eu le débat en commission. Nous avons d'ailleurs modifié le texte initial, notamment à la suite des auditions des professionnels que j'ai menées avec ma collègue co-rapporteuse. La commission a adopté des amendements au mois de juillet et, dans le texte qui est présenté aujourd'hui, il est question non plus de frais mais d'honoraires. Vous avez donc satisfaction sur ce point.

Sont-ils ou non partagés, question que posait également M. Lurton ? Pour l'état des lieux et le bail, ils sont partagés entre le locataire et le propriétaire. C'est une avancée en direction des propriétaires puisque, selon l'actuelle rédaction de la loi de 1989, l'état des lieux est uniquement à la charge du propriétaire. Si le texte est voté en l'état, le locataire contribuera à sa rédaction.

Pour les honoraires de mise en location, qui occupent une bonne partie de notre débat, un propriétaire mettant un bien sur le marché et cherchant un locataire, il semble logique que ce soit le propriétaire qui rémunère l'agent immobilier qui cherche ce locataire. Il peut y avoir des locataires qui ont des demandes particulières mais, là, je parle des cas où, notamment dans les zones les plus tendues, il y a des annonces sur la façade de l'agence immobilière et où le candidat locataire entre dans l'agence en expliquant qu'il est intéressé par tel type d'immeuble. Dans ce cas, le service rendu par le professionnel de l'immobilier est bien moindre que si l'on est dans le cadre d'une recherche particulière : que l'agent immobilier perçoive des honoraires pour une prestation limitée ne nous semble pas justifié. Ce n'est pas une généralité mais on sait qu'il y a eu un certain nombre d'abus de ce point de vue.

En revanche, si un candidat locataire cherche un bien de type particulier, avec des demandes particulières pour la superficie, l'exposition ou l'existence d'une terrasse, par exemple, il peut toujours donner un mandat de recherche à un agent immobilier. C'est l'objet de l'alinéa 49. Simple-ment, c'est un mandat de recherche exclusive, c'est-à-dire que l'agent immobilier recherchera pour le compte du candidat locataire, ce qui nous semble être un équilibre entre les intérêts des uns et des autres.

Pour toutes ces raisons, la commission a émis un avis défavorable à ces amendements.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** La démonstration du rapporteur était très complète. Aujourd'hui, je le dis simplement parce que le débat a eu lieu publiquement et en commission, il n'y a pas de réelle évaluation du prix de cette prestation. Les frais d'agence représentent un mois de loyer, et il n'y a donc aucune corrélation avec la réalité du travail effectué. Nous avons parlé tout à l'heure des huissiers de justice. C'est une profession réglementée, dont les tarifs sont encadrés. Le prix d'un état des lieux effectué par un huissier de justice est fixé. Pour un logement de la même superficie, le coût de l'état des lieux réalisé par un professionnel de l'immobilier pourra varier de un à quatre à Roanne ou à Paris, alors que le travail est le même.

Nous voyons donc bien qu'il faut sortir de cette logique et faire en sorte que les professionnels de l'immobilier soient rémunérés, y compris par les locataires, pour des prestations qui leur bénéficient, avec des montants redevenant raisonnables, puisque ce n'est plus le cas actuellement.

C'est ce que prévoit le texte. Il va donc à l'encontre de vos amendements. C'est pourquoi le Gouvernement y est défavorable.

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

**M. Guy Teissier.** Je peux comprendre que, pour un locataire, il puisse être parfois très difficile de payer deux mois de loyer pour la caution, un mois de loyer pour entrer dans le logement, un mois de loyer pour les honoraires et que cela puisse grever lourdement le budget de ménages modestes. Si c'était ce que vous défendiez, je pourrais avoir une oreille attentive, mais votre raisonnement est autre, et il est très spécieux. Selon vous, l'agent immobilier met un bien sur le marché, et il y a ensuite une espèce de loterie, quelqu'un frappant à la porte en disant que tel T3 l'intéresse. Finalement, il n'a pas fait beaucoup d'efforts.

En réalité, cet agent immobilier est allé à la recherche du bien, parce que, avant de le mettre à la disposition d'un locataire, il a fallu qu'il voie un propriétaire disposé à le vendre. Cela ne tombe pas du ciel, il y a un vrai travail à faire et il doit être payé pour cela. Ensuite, celui qui a besoin d'un bien va s'adresser à lui. Un service est donc rendu. C'est un peu comme si vous alliez voir un étalage de voitures et que vous demandiez que l'on déduise les honoraires du commercial qui vous en vend une, parce que vous aviez un choix devant vous.

L'agent immobilier ou le professionnel met à la disposition des biens et je ne vois pas pourquoi celui qui est le preneur ne participerait pas à la rémunération de ce travail. Je vous rappelle que ce n'est pas forcément le premier qui vient taper à sa porte qui va emporter le morceau. Il doit parfois faire visiter un logement six, dix ou vingt fois, ce qui représente du temps et du travail. Il est donc tout à fait normal que celui qui trouve le bien à sa convenance partage la charge des honoraires de celui qui lui a permis de se loger.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 196 et 716 rectifié ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements, n<sup>os</sup> 106, 499, 83 et 137 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n<sup>os</sup> 83 et 137 rectifié sont identiques.

La parole est à M. Marc Le Fur, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 106.

**M. Marc Le Fur.** M. Teissier l'a parfaitement expliqué, un intermédiaire rend service aux deux parties en cause, et il est assez légitime que propriétaires et locataires contribuent à la rémunération de cet intermédiaire qui, par son métier, son professionnalisme, son engagement, le temps qu'il consacre, sa compétence et les services qu'il peut rendre, doit se faire rémunérer, mais je voudrais insister sur une autre difficulté, qui est celle des propriétaires.

Le revenu locatif de certains d'entre eux est relativement modeste. Une fois de plus, je pense non pas à l'agglomération parisienne, où il y a peut-être un certain nombre d'excès à dénoncer, mais à la province et aux secteurs ruraux en particulier. Si, en plus, ils doivent concourir plus largement à la rémunération de l'intermédiaire, ils vont se poser de multiples questions, ne pas passer par l'intermédiaire, ce qui, au demeurant, sera une gêne aussi pour le locataire, ou alors renoncer à cette forme de placement que constitue le locatif, comme beaucoup l'ont déjà fait dans un passé récent.

Pour toutes ces raisons, nous devons y réfléchir collectivement. À entendre les remarques de Mme la ministre et de M. le rapporteur, nos positions ne sont d'ailleurs pas si éloignées que cela, finalement. Essayons donc de faire en sorte que ce qui a été au moins perçu par les intermédiaires professionnels comme une difficulté, un opprobre en quelque sorte pour certains d'entre eux, ne soit pas vécu comme tel.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Fasquelle, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 499.

**M. Daniel Fasquelle.** Ce qu'a dit Marc Le Fur est très juste. Vous avez un tropisme parisien et vous partez toujours du principe que le marché est déséquilibré, alors que ce n'est pas le cas partout en France. Ce qui est grave, avec votre proposition, c'est qu'elle va décourager certains propriétaires de faire appel à des professionnels, alors que l'intervention de ces derniers sécurise la relation juridique ; c'est tout de même incroyable. Par ailleurs, vous allez déstabiliser ces professionnels en les privant d'une part de leur rémunération. Je suis tout à fait d'accord avec Guy Teissier : le simple fait de placer une offre dans une agence suppose que l'on soit allé chercher cette offre, qu'on l'ait traitée et affichée. L'agence a des frais de fonctionnement, et il est normal que celui qui profite de cette offre participe au fonctionnement de l'ensemble. Tout cela, c'est du bon sens.

Je ne sais pas ce qu'ont bien pu vous faire les agents immobiliers. Pourquoi ne les écoutez-vous pas ? Pourquoi voulez-vous à tout prix déstabiliser cette profession ? On parle beaucoup d'études d'impact : je voudrais que vous nous disiez très clairement le nombre d'emplois que vous allez détruire dans les agences immobilières, la perte de chiffre d'affaires que votre texte représentera pour les agents immobiliers. Vous portez ce soir une grosse responsabilité à l'égard d'un secteur professionnel qui aurait besoin d'être soutenu et encouragé, qui est prêt à se réformer, et qui ne mérite pas ce que vous voulez lui infliger.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marie-Christine Dalloz, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 83.

**Mme Marie-Christine Dalloz.** Dans le même registre, alors que le texte initial prévoyait, ce que l'on peut admettre, un partage « à parts égales », la commission a ensuite précisé que la part du locataire devait être inférieure à celle du bailleur et plafonnée par décret. Cette modification renforce le déséquilibre, que nous dénonçons depuis hier, entre locataire et bailleur. Il y avait déjà beaucoup de catégories de personnes que votre majorité n'aime pas ; nous découvrons aujourd'hui que les bailleurs font partie des personnes à stigmatiser. Une chose est sûre, ce déséquilibre n'est profitable ni aux locataires, ni au marché immobilier, ni à la profession des intermédiaires de l'immobilier. Je ne comprends pas que vous vous obstiniez à stigmatiser ainsi une profession.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 137 rectifié.

**M. Jean-Marie Tetart.** Il vient d'être largement défendu. Je voudrais en dire quelques mots, au moins symboliquement, pour montrer que l'ensemble du groupe UMP soutient cette idée qu'il faut maintenir globales les rémunérations d'une prestation elle-même globale, conserver l'équilibre entre bailleur et locataire en partageant à parts égales la rémunération entre l'un et l'autre. Comme l'a très justement relevé Daniel Fasquelle, lorsque l'on bouleverse le mode de rémunération d'un secteur, il faut s'interroger de manière très sérieuse sur les conséquences pour l'ensemble de ce secteur et sur les effets dommageables en termes d'emploi.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur l'ensemble de ces amendements ?

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Défavorable. Tout à l'heure, M. Le Fur a dit que nos points de vue n'étaient pas si éloignés, et M. Fasquelle, à l'instant, que nous détruisons de nombreux emplois. Vous êtes taquin, monsieur Fasquelle, si je puis me permettre, de demander une étude d'impact sur la destruction d'emplois : vous auriez pu en demander, pendant les dix dernières années, pour quantité de secteurs économiques de notre pays. *(Exclamations sur les bancs du groupe UMP.)*

Sur le sujet des honoraires de location, j'ai rappelé tout à l'heure que le texte faisait un pas en direction des propriétaires, dans l'établissement du bail. Un tel équilibre n'est pas prévu aujourd'hui dans le cadre de la loi de 1989.

En ce qui concerne les honoraires de mise sur le marché, M. Teissier a expliqué comment un bien était mis sur le marché : il faut aller le chercher, examiner ses caractéristiques... Tout cela, c'est un service rendu au propriétaire. Le fait d'aller chercher un bien et de le mettre en vente, c'est, comme pour tout commerçant, de l'intermédiation entre celui qui offre le bien, ici, le propriétaire, et celui qui

l'achète. M. Teissier a tiré un exemple du marché de l'automobile : eh bien, celui qui achète une voiture ne paie pas, en plus du prix de la voiture, des honoraires au vendeur.

**M. Guy Teissier.** C'est compris !

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Dans ce cas-là, nous en venons à ce que nous proposons, à savoir que c'est le propriétaire, celui qui met le bien sur le marché, qui fixe un prix, et, dans le mandat qu'il donne à l'intermédiaire, ici l'agent immobilier, le prix qui correspond à la recherche d'un locataire pour son bien fait partie du prix global.

Encore une fois, si l'agent immobilier réalise un travail effectif en direction du candidat locataire à la recherche d'un bien, ce travail mérite bien entendu rétribution ; c'est ce que nous proposons à l'alinéa 89. Je pense que notre dispositif est aujourd'hui équilibré. D'où la raison de cet avis défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** J'entends bien les intérêts qui sont en jeu : ceux des locataires, des professionnels... Vous conviendrez, monsieur Fasquelle, que j'ai présenté ce projet de loi au nom de l'intérêt général, et il revient à la représentation nationale de trouver un équilibre entre les différents intérêts. Vous partagez mon avis ?

**M. Daniel Fasquelle.** Absolument ! L'emploi fait partie de l'intérêt général !

**Mme la présidente.** Seule Mme la ministre a la parole.

**M. Daniel Fasquelle.** J'ai été interpellé, madame la présidente !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je n'avais pas le chiffre tout à l'heure, mais, à titre anecdotique, le coût d'un état des lieux établi par un huissier de justice, profession qui ne semble pas en péril actuellement, est de 153,35 euros. Celles et ceux qui ont eu recours aux professionnels de l'immobilier peuvent imaginer la disjonction entre ce tarif et la réalité des prix pratiqués.

J'ai porté une attention particulière à vos propositions et je voudrais vous lire un extrait de l'exposé sommaire de l'amendement n° 499 : « La forte baisse des honoraires de location à la charge du locataire risque de fragiliser encore plus une profession déjà durement frappée par l'atonie du marché immobilier, et de détruire des emplois. » Jusque-là, j'entends, mais il est ensuite écrit, monsieur le député : « La perte de chiffre d'affaires de notre secteur », et je m'étonne de ce « notre secteur ».

**M. Daniel Fasquelle.** C'est une coquille ! Cela ne vous est jamais arrivé ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Si un exposé sommaire a vocation à donner une indication sur les motivations d'un amendement, celui-ci donne une indication sur la rédaction !

**M. Daniel Fasquelle.** C'est votre seul argument ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je ne m'inquiéterais pas trop pour des professionnels, dont un certain nombre d'entre eux, tout à fait sérieux, ont annoncé – je pense au réseau Guy Hoquet – qu'ils recruteraient 500 nouveaux professionnels d'ici à la fin de l'année.

**M. Daniel Fasquelle.** Nous attendons de voir !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** La question est celle du modèle économique. Il s'agit de poser des limites à des abus qui, comme chacun le reconnaît, sont réels. Ils sont réels car, dans une situation contrainte où la pression est extrêmement forte, il est évidemment tentant – et je ne peux en vouloir à personne – de vouloir profiter de la situation. Nous souhaitons remettre un peu de raison dans ce marché. Que d'aucuns veuillent défendre certains intérêts particuliers, je peux l'entendre, mais je vous invite à agir au nom de l'intérêt général.

**M. Daniel Fasquelle.** Nous défendons l'emploi !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement donne un avis défavorable à ces amendements.

*(Les amendements n° 106 et 499, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

*(Les amendements identiques n° 83 et 137 rectifié ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 721.

**M. Jacques Krabal.** J'aimerais savoir ce qui aboutit au fait que la prise en charge de la réalisation de l'état des lieux, jusqu'à présent gratuite pour le locataire, lui est désormais imputée pour partie. Est-ce cette volonté d'équilibre sur laquelle nous débattons de manière très forte ?

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** J'ai répondu à nos collègues du groupe UMP à un autre point de vue. C'est une question d'équilibre. L'état des lieux est un document qui bénéficie à la fois au propriétaire et au locataire, il est donc normal que le premier contribue financièrement à sa rédaction. Nous proposons de faire évoluer la loi de 1989 en ce sens. Je demande donc le retrait de l'amendement, à défaut de quoi la commission y a donné un avis défavorable.

*(L'amendement n° 721 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n° 107 et 1226, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Marc Le Fur, pour soutenir l'amendement n° 107.

**M. Marc Le Fur.** Vous admettez que le partage doit intervenir dans deux hypothèses : la réalisation de l'état des lieux et la rédaction du bail. Le présent amendement, peut-être de détail, se propose d'étendre cette logique aux frais liés à la visite des lieux, dans la mesure où le donneur d'ordre, en dernière analyse, est le locataire. Le bénéficiaire peut évidemment en être le propriétaire. Il est donc logique qu'il y ait un partage équilibré. Je ne crois pas que ce soit un élément de rupture fondamental, et cela s'inscrit dans la logique que vous prétendez défendre.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1226.

**M. Michel Piron.** J'ai bien compris que vous ne souhaitez pas étendre à l'infini la prestation à la charge du locataire, et vous l'avez limitée, mais j'ai également entendu l'argument selon lequel certains abus ont lieu, dans la mesure où il n'y a plus de corrélation entre le travail réel et la facturation. S'agissant des visites, la corrélation me paraît extrêmement

facile à établir. C'est un amendement beaucoup plus réduit dans sa portée que les précédents. Nous pourrions intégrer cela dans les charges à partager, dans la mesure où certains feront une, deux, trois visites avant de prendre une décision.

**M. Bertrand Pancher.** C'est de bon sens !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements ?

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Défavorable. La visite d'un logement est bien entendu un préalable à la location, et l'intermédiaire – c'est là où je ne suis pas d'accord avec M. Le Fur – est chargé par le bailleur de trouver un locataire potentiel. Le donneur d'ordre, y compris au moment de la visite, c'est donc l'agent immobilier qui représente le propriétaire, a les clés de l'appartement et obtient du propriétaire l'autorisation de pénétrer dans l'immeuble avec un candidat locataire. Il est donc normal que les frais correspondant à cette visite soient à sa charge, sauf, comme c'est précisé dans le texte, dans le cas où un mandat de recherche a été confié par un candidat locataire à un agent immobilier. Mais les deux cas ne peuvent se superposer.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Même avis que le rapporteur.

*(Les amendements n<sup>os</sup> 107 et 1226, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Fasquelle, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 374.

**M. Daniel Fasquelle.** Il s'agit toujours du même sujet. Je tiens tout d'abord à dire à Mme la ministre que défendre l'emploi, c'est aussi défendre l'intérêt général. Il n'y a pas, dans cet hémicycle, ceux qui défendraient l'intérêt général et ceux qui défendraient les intérêts particuliers. J'ai été très choqué par sa remarque. Elle n'avait d'ailleurs d'autre but que de lui permettre de ne pas répondre à ma question, qui était de savoir si une étude d'impact avait été produite quant aux conséquences du projet de loi sur la profession, et sur la perte d'emplois. Je constate qu'il n'y en a pas eu. Il est extrêmement grave de déstabiliser une profession sans avoir regardé les choses d'un peu près.

De plus, ces professionnels s'accordent pour constater un certain nombre d'abus. Si vous les aviez auditionnés, comme j'ai pu le faire avec d'autres collègues, vous auriez pu trouver d'autres solutions que celles que vous proposez. Nous pouvons en effet partager le constat de certains abus dans certaines parties du territoire, mais la réponse que vous apportez n'est malheureusement pas la bonne.

Cet amendement vise à préciser l'exception que vous prévoyez vous-mêmes dans votre texte : celle des honoraires liés à la réalisation de l'état des lieux, y compris quand il est le fait d'huissiers de justice.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Défavorable. L'alinéa 33 du projet de loi dispose ainsi que « si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire ». Votre volonté est donc satisfaite, monsieur Fasquelle : c'est pourquoi je vous demande de retirer votre amendement.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Même avis que le rapporteur.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Marc Le Fur.

**M. Marc Le Fur.** Monsieur le rapporteur, vous évoquiez plus tôt le mandat de recherche confié par le locataire à un intermédiaire, et vous utilisiez cet argument pour avancer que les intérêts des deux parties étaient équilibrés. Je croirais volontiers que ce mandat de recherche existe, mais cela ne concerne pas la majeure partie de notre territoire. Cela est peut-être réservé à des marchés singuliers et à une clientèle très haut de gamme. Mais sur la plus grande partie de notre territoire, l'intermédiaire conjugue ses efforts pour rendre service au propriétaire qui l'a choisi, mais aussi au locataire.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** J'entends votre remarque, monsieur Le Fur, mais pour réagir à un reproche qu'on m'a fait plus tôt, je considère que Paris n'est pas la France, d'autant que mon département d'origine n'est pas Paris. Paris n'étant pas la France, dans nombre de départements où le marché n'est pas aussi tendu, il existe bien souvent une recherche menée par le professionnel de l'immobilier pour le candidat locataire. Cela ne vise pas seulement une clientèle très aisée. Dans un marché très détendu, un candidat locataire peut chercher un bien particulier – plus ou moins éloigné du centre-ville, avec telle ou telle caractéristique : dans ce cas, il existe un véritable travail de recherche effectué pour son compte.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 374 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 5.

**M. Lionel Tardy.** Dès l'article 1<sup>er</sup> de ce projet de loi, nous voyons se profiler le mécanisme d'encadrement des loyers, dont nous aurons l'occasion de parler. Le loyer médian qui servira de base à l'encadrement sera déterminé grâce aux données des observatoires locaux des loyers. Or nous apprenons ici que les données de ces observatoires seront alimentées par les professionnels de l'immobilier qui auront obligation de les transmettre. On leur impose donc une mission qui n'est pas la leur, qui ajoutera probablement une certaine complexité à leur profession et qui – cerise sur le gâteau ! – conduira à l'encadrement des loyers, soit à faire peser une contrainte sur leur marché, et ce sans aucune contrepartie.

Si les observatoires veulent ces données, ils devraient pouvoir aller les chercher eux-mêmes, puisque cela relève de leur mission.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Cette question de l'encadrement des loyers viendra un peu plus tard dans la discussion. Mais je partage votre point de vue, puisque le fait que les professionnels de l'immobilier alimentent les observatoires des loyers est une condition nécessaire à la fiabilité du travail et des estimations qui seront fournies. J'espère donc que vous ne viendrez pas nous dire tout à l'heure que les observatoires des loyers ne pourront pas fonctionner parce qu'il faudrait que les professionnels les alimentent. Il y aurait une contradiction logique dans votre raisonnement. Nous considérons, pour notre part, qu'il s'agit d'une condition nécessaire : c'est pourquoi la commission a donné un avis défavorable à votre

amendement. Je ne me permettrais pas d'ailleurs de qualifier de « gâteau » les honoraires perçus par les professionnels de l'immobilier.

**M. Lionel Tardy.** Je n'ai pas dit cela !

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** En outre, je ne pense pas que ce soit une charge supplémentaire très importante, d'autant que dans un certain nombre de nos régions des observatoires existent – l'OLAP par exemple. Il s'agit de systématiser leur présence. A l'exception de certains professionnels qui ne sont pas d'accord pour transmettre leurs données destinées à alimenter des observatoires des loyers, ce sujet-là ne fait pas débat.

**M. Lionel Tardy.** Qui paie ? Qui s'en occupe ?

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'avis du Gouvernement va dans le même sens que celui du rapporteur. Il s'agit de mettre en place un dispositif qui, dans nombre de régions, existe déjà. Le travail de l'observatoire sera d'unifier les données. Cela est déjà le cas pour les dix-sept observatoires pilotes mis en place depuis le début de l'année 2013, sous l'égide d'un comité scientifique composé de statisticiens qui permettront d'avoir des données parfaitement comparables pour l'ensemble du territoire métropolitain et ultramarin. Avis défavorable.

**M. Lionel Tardy.** Mais c'est encore une charge supplémentaire !

*(L'amendement n° 5 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 1123.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Cet amendement s'inscrit dans la droite ligne de ce que j'expliquais à l'instant : il s'agit de s'assurer que les professionnels contribueront au travail des observatoires des loyers. Étant donné que nous mettons en place des commissions régionales en cas de manquement à cette obligation, ce manquement fera partie du travail de ces commissions de contrôle régionales ou interrégionales – commissions dans lesquelles siègent des professionnels, comme nous le verrons à l'occasion de l'article 9. Ce n'est pas l'État qui décidera des sanctions sur tous les sujets qui pourront être abordés par ces commissions. Puisqu'il existe une obligation, cette obligation devra figurer dans le travail des professionnels de l'immobilier.

**M. Lionel Tardy.** Qui paie ? Car il y a bien une charge supplémentaire !

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je ne crois pas.

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

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

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Isabelle Le Callennec.

**Mme Isabelle Le Callennec.** Qu'est-ce qu'encourt l'agent immobilier qui ne renseignera pas cet observatoire ?

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Pour répondre à cette question, il faudrait que je me mette à la place des commissions de contrôle. Or je me refuse à le faire, puisque la

profession, notamment par l'intermédiaire d'un Livre blanc en 2009, a souhaité responsabiliser l'ensemble des acteurs qui se trouvent sous le coup de la loi Hoguet. Nous en parlerons à l'occasion de l'examen de l'article 9, mais sachez qu'un conseil national de la profession sera créé, ainsi que des commissions régionales ou interrégionales de contrôle des activités. Je ne vais donc pas me prononcer sur la peine qui pourrait être décidée par ces commissions dans lesquelles siègeront des représentants du personnel.

On m'oppose que ce sont des charges supplémentaires qui sont imposées aux professionnels, mais si tout à l'heure, par tropisme francilien, je n'ai cité que l'OLAP, à Rennes, à Lille ou à Strasbourg, de tels observatoires existent déjà. Ils fonctionnent parfaitement et ne posent aucun problème. Concentrons-nous plutôt sur les vraies questions qui nous séparent plutôt que sur de faux débats. Les professionnels auditionnés dans le cadre du travail que nous avons mené avec ma collègue co-rapporteuse ne nous ont pas signalé cette question de la transmission de données comme étant une charge considérable.

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

**M. Lionel Tardy.** Jusqu'à présent, vous aviez tendance à dire que les dispositions visaient à assainir certaines pratiques, notamment la rémunération des intermédiaires. Toutefois, il s'agit ici d'une mesure différente qui, comme le dit la ministre, représente une charge supplémentaire pour la profession immobilière. Nous avons déjà eu des débats à ce sujet lors des questions au Gouvernement cet après-midi : dans la situation actuelle, le but est-il d'aider l'ensemble des entreprises au sens large ou est-ce de leur ajouter des charges supplémentaires, soit par le biais d'obligations, soit par le biais des impôts, et ce sans aucune contrepartie ? C'est une question que le Gouvernement doit se poser.

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

**M. Jean-Marie Tetart.** Monsieur le rapporteur, vous nous avez affirmé que la profession immobilière avait intégré cette obligation dans une sorte de charte de bonne conduite et qu'elle avait même imaginé que des sanctions puissent être prises, après décision des commissions régionales. Tout cela était vrai avant le projet de loi que vous nous soumettez ici et avant que vous ne leur imposiez de nouvelles contraintes. Les avis aujourd'hui seraient défavorables. Mais nous aurons l'occasion, avant la prochaine lecture, de vérifier auprès de la profession immobilière que leur enthousiasme passé est toujours d'actualité.

*(L'amendement n° 1123 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Laurence Abeille, pour soutenir l'amendement n° 993.

**Mme Laurence Abeille.** Cet amendement vise à faire mieux encadrer les travaux effectués par un bailleur chez son locataire. Le projet de loi ouvre un recours spécifique au profit du locataire pour faire cesser les travaux à caractère abusif entrepris par un propriétaire. On sait que des travaux abusifs sont couramment effectués par certains propriétaires peu scrupuleux afin de forcer le locataire à quitter les lieux, notamment dans les cas de vente à la découpe. Il paraît donc important de renforcer cet alinéa en y ajoutant comme travaux abusifs le fait d'effectuer des travaux autres que ceux prévus dans le préavis de travaux ou dans les éventuelles notifications modificatives.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Défavorable. Le projet prévoit déjà un dispositif encadré pour éviter l'écueil que vous relevez, concernant des travaux qui n'auraient pas pour but d'améliorer le logement. Votre rédaction toutefois me paraît imprécise. Que désignent les conditions de notification ? De même, le « caractère imprévisible » des travaux est trop peu précis.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Vous envisagez des cas spécifiques, qui s'appuient sans doute sur des réalités concrètes, mais il ne nous semble pas opportun aujourd'hui de ne sanctionner par la suspension ou l'interruption que les travaux abusifs ou vexatoires. Une différence dans les conditions de réalisation peut n'être ni abusive ni vexatoire. Il peut s'agir de cas où la réalisation même des travaux impose un certain nombre de changements. C'est pourquoi votre amendement me semble présenter un certain nombre de risques : je vous demande donc, madame la députée, de le retirer. Sinon, le Gouvernement émettra un avis défavorable.

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

**Mme Laurence Abeille.** Je retire mon amendement.

*(L'amendement n° 993 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 992 qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 1350.

La parole est à Mme Laurence Abeille, pour soutenir l'amendement.

**Mme Laurence Abeille.** Tout comme l'amendement précédent, cet amendement vise à mieux faire encadrer les travaux effectués par un bailleur chez son locataire en informant celui-ci de la nature des modalités d'exécution des travaux par une notification de préavis de travaux.

**Mme la présidente.** La parole est M. le rapporteur, pour soutenir le sous-amendement n° 1350, à l'amendement n° 992.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Mon sous-amendement vise à supprimer dans l'amendement présenté par Mme Abeille les mots : « de préavis », pour en rester à une simple notification de travaux. Si Mme Abeille accepte ce sous-amendement, l'avis de la commission sera favorable à son amendement.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement est favorable à cet amendement sous-amendé. La notion de préavis aurait en effet imposé de spécifier une durée.

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

**Mme Laurence Abeille.** Cela est juste.

*(Le sous-amendement n° 1350 est adopté.)*

*(L'amendement n° 992, sous-amendé, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 27.

**M. Jean-Marie Tetart.** L'alinéa 60 précise bien qu'« avant le début des travaux, le locataire est dûment informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution ». Mais vu la trajectoire normative dans laquelle vous

nous entraînez, il serait bon d'indiquer que cette information sera transmise « par lettre recommandée avec accusé de réception ». Il faut en effet réduire les risques de contentieux. Cet amendement n'est donc que la conséquence de la tonalité générale du texte que vous nous soumettez.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je regrette de devoir émettre un avis défavorable à cet amendement, mais il est satisfait par l'amendement n° 992 tel qu'il a été sous-amendé et que nous venons de voter. Je pense que votre souhait est pleinement satisfait, mon cher collègue.

**M. Jean-Marie Tetart.** Je le retire, madame la présidente.

*(L'amendement n° 27 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir l'amendement n° 369.

**Mme Véronique Louwagie.** Je rappelle que l'alinéa 63 prévoit trois obligations pour le locataire : souscrire une assurance contre les risques locatifs, la financer à ses frais, justifier auprès du propriétaire de sa souscription en lui remettant l'attestation de l'assureur. Mais s'il ne la lui remet pas dans les délais, le propriétaire peut souscrire une assurance en lieu et place du locataire, ce qui constitue déjà pour lui un dispositif contraignant puisqu'il doit procéder à une mise en demeure,...

**M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques.** C'est dans l'intérêt du bailleur.

**Mme Véronique Louwagie.** ...attendre un délai d'un mois pour souscrire une assurance, et puis financer de ses propres deniers cette nouvelle assurance puisqu'il ne peut pas en réclamer immédiatement le montant au locataire mais seulement récupérer cette somme par douzième. Il s'agit d'une double peine pour le propriétaire : la première peine consiste à mettre toute cette procédure à sa charge, celui-ci assumant une obligation censée incomber à son locataire ; ensuite, il doit assurer le paiement de l'assurance puisqu'il lui en fait crédit au total sur un délai de douze mois. C'est même plus qu'un délai de douze mois puisque le temps que le dispositif se mette en place, trois ou quatre mois seront déjà passés, voire plus. On ne comprend pas pourquoi le propriétaire serait soumis à une double peine, faisant le banquier tout en assurant le financement en lieu et place du locataire.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je conteste votre argumentation, madame Louwagie, car le texte de loi se place du côté du propriétaire. Il serait bon que nous cherchions tous à respecter un équilibre en prenant en compte les difficultés du propriétaire ; nous, nous le faisons de ce côté-ci de l'hémicycle à travers la proposition de pouvoir s'assurer pour le compte du locataire. Aujourd'hui, nombre de propriétaires, notamment les plus petits, qui n'ont pas les connaissances juridiques ni les moyens dont disposent, par exemple, des bailleurs professionnels, se trouvent en grande difficulté parce que leur locataire ne s'assure pas. Ainsi, en cas de sinistre, le propriétaire est en première ligne et a bien des difficultés à récupérer auprès du locataire des sommes parfois importantes, et ce du seul fait que celui-ci ne s'est jamais assuré. Bien sûr, l'obligation de s'assurer demeure,...

**M. Michel Piron.** C'est aujourd'hui une faculté, pas une obligation !

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** ...mais s'il ne le fait pas, le texte de loi a prévu que le propriétaire puisse procéder à une assurance pour compte dont il récupérera le montant auprès du locataire. Je vous rappelle qu'en commission, au mois de juillet, nous avons décidé, à l'unanimité me semble-t-il, que le propriétaire pourra même récupérer auprès du locataire une somme supplémentaire pour les frais de constitution du dossier d'assurance.

Par conséquent, je ne comprends pas la logique de votre amendement. Par ailleurs, la suppression de la récupération par douzième de la prime d'assurance constituerait une charge excessive pour des locataires parfois fragiles. C'est même pour cette raison – ce qui ne les exonère pas de leurs responsabilités – qu'ils ne prennent pas de prime d'assurance. J'ajoute que le paiement de la prime par le propriétaire est, lui aussi, bien souvent mensuel. Notre dispositif est donc vraiment tout à fait équilibré, d'où l'avis défavorable.

*(L'amendement n° 369, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour soutenir l'amendement n° 994.

**Mme Michèle Bonneton.** Cet amendement vise à limiter à deux ans la régularisation tardive des charges, le délai prévu par le texte étant de trois ans. Le délai que nous proposons est tout à fait suffisant pour recevoir et payer toutes les factures, et pour que les gestionnaires aient réalisé leur bilan, celui-ci étant annuel. Le dispositif serait ainsi plus rapide, aussi bien pour le propriétaire que pour le locataire.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable. Le texte de loi que nous discutons est déjà une avancée qui va dans le sens de ce que propose l'amendement de Mme Bonneton puisque nous proposons de réduire de cinq ans à trois ans le délai de récupération tardive des charges. Passer à deux ans serait excessif parce que cela pourrait poser certaines difficultés, notamment dans les copropriétés.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je confirme ce que vient de dire le rapporteur : le délai légal de cinq ans est ramené à trois ans, ce qui est raisonnable puisque certaines prestations sont facturées à l'issue de l'année concernée. Fixer un délai de deux ans risquerait de placer les propriétaires dans l'impossibilité de récupérer certaines des dépenses relatives aux charges liées au logement. C'est pourquoi je vous demande, madame la députée, de retirer cet amendement. À défaut, l'avis serait défavorable.

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

**Mme Michèle Bonneton.** Je rappelle qu'en commission, nous avons déposé un amendement prévoyant un délai d'un an et non pas de deux. Mais je suis les préconisations de Mme la ministre et retire l'amendement.

*(L'amendement n° 994 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Fasquelle, pour soutenir l'amendement n° 424 rectifié.

**M. Daniel Fasquelle.** Il s'agit de permettre au rapporteur et à Mme la ministre de poursuivre leur chemin vers la réelle égalité entre propriétaires et locataires. En l'état actuel du texte, il y a un déséquilibre incompréhensible : la prescription est normalement de trois ans sauf, selon l'alinéa 71, pour l'action en révision de loyer. Par conséquent, la prescription est de trois ans pour un trop perçu de loyer, mais d'un an seulement pour une action en révision de loyer. Il y a là un déséquilibre que je ne comprends pas : encore un petit effort pour instaurer une véritable relation équilibrée entre propriétaire et locataire.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Avis défavorable. Monsieur Fasquelle, vous voulez supprimer l'alinéa 71, qui prévoit la prescription de l'action en révision de loyer au bout d'un an. Mais notre objectif est de limiter la pratique, assez courante, de révision tardive des loyers qui pénalise le locataire en l'empêchant de se projeter dans l'avenir. Et puis il y a une raison pratique : l'action en révision de loyer est liée à l'IRL, indice qui varie chaque année, et si on laisse passer un trop grand nombre d'années, l'on ne peut être en capacité d'ajuster la révision de loyer, par nature annuelle.

**M. Daniel Fasquelle.** L'argument n'est vraiment pas terrible !

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Qu'est-ce qui justifierait qu'un propriétaire attende plus d'un an pour appliquer la révision du loyer au taux fixé par l'IRL ?

**M. Michel Piron.** Le temps de la méditation !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** C'est une tentative de déstabilisation du Gouvernement, monsieur Piron. *(Sourires.)* Quelques mois seraient sans doute trop courts, mais un an est une durée tout de même très raisonnable pour procéder à une telle révision. Par ailleurs, plus on attend, plus celle-ci porte sur un montant élevé et peut être de nature à fragiliser le locataire. Ce dispositif bénéficiant exclusivement au propriétaire, il me paraît logique que celui-ci soit vigilant quant à son application. L'avis est donc défavorable.

**M. Daniel Fasquelle.** Incroyable !

*(L'amendement n° 424 rectifié n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Louis Bricout, pour soutenir l'amendement n° 287.

**M. Jean-Louis Bricout.** Mon amendement se rapporte à la situation des personnes en difficultés économiques et sociales. Des bailleurs indécents – pour ne pas dire des marchands de sommeil – n'hésitent pas à cibler les populations les plus fragilisées pour leur proposer des logements dont le loyer est surélevé car pris en compte par l'État à travers l'APL. Ces logements, quelquefois dégradés et très souvent de performance énergétique très médiocre, plongent ces familles dans une insécurité économique certaine. Je rappelle au passage qu'elles sollicitent quelquefois aussi les collectivités à travers les fonds de solidarité au logement mis en place par les conseils généraux. Les pouvoirs de police du maire ne prennent pas en compte cette notion d'insécurité économique. Le maire ne peut donc pas obliger par arrêté le bailleur à réhabiliter le logement pour une meilleure performance énergétique.



C'est pourquoi je propose l'encadrement des charges fixes – loyer et charges énergétiques – en couplant le montant du loyer à la performance énergétique du logement, sur la base du diagnostic de performance énergétique fourni avec le bail locatif. Cette méthode permettrait de limiter le montant du loyer en fonction d'un loyer de référence prévoyant que ce dernier soit modulé à la baisse si la performance est inférieure à une valeur du DPE fixée par décret. Tout d'abord, on limiterait ainsi les abus des propriétaires indéclicats. De plus, l'engagement des travaux en vue d'améliorer la performance du logement permettrait au bailleur d'avoir un retour sur son investissement par l'augmentation du loyer sur la base d'un nouveau DPE.

Il peut aussi bénéficier de dispositifs incitatifs pour la réhabilitation de ce logement. On m'a parfois opposé le fait que le DPE n'était pas opposable et pas toujours fiable. Pourquoi dans ce cas le rendre obligatoire lors de la signature du bail ?

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Nous avons eu des échanges avec M. Bricout au sujet de ses préoccupations que j'entends tout à fait. Néanmoins, moduler le loyer de référence en fonction de la performance énergétique déterminée sur la base des diagnostics de performance énergétique pose le problème – que lui-même d'évoquer à l'instant – de la fiabilité des DPE. Le Gouvernement travaille pour que cette fiabilité soit assurée mais cette seule indication ne permet pas actuellement de mesurer la performance énergétique d'un bâtiment. Par ailleurs, indépendamment de leur fiabilité scientifique, les DPE ne sont pas juridiquement opposables. Pour toutes ces raisons, la commission a émis un avis défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur Bricout, votre amendement part d'une idée intéressante : pouvoir faire une corrélation entre le montant du loyer et celui des charges, celles-ci étant corrélées à l'efficacité énergétique du logement. En revanche, le dispositif que vous envisagez serait à ce stade extrêmement complexe. Votre remarque sur le DPE est juste et c'est pourquoi, je le redis, nous travaillons à l'améliorer. Reste que, en l'état, il ne me paraît pas possible de retenir votre amendement même si, après la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers et, j'ose le dire, sa sécurisation, cette question de la part que représentent les charges d'énergie et donc la performance énergétique du logement pourra sans doute, dans un deuxième temps, faire l'objet d'une réflexion. Je vous demande donc de retirer votre amendement ; sinon, le Gouvernement émettra un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Retirez-vous votre amendement, monsieur Bricout ?

**M. Jean-Louis Bricout.** Je vais le retirer... un peu à contre-cœur !

*(L'amendement n° 287 est retiré.)*

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

**M. Éric Alauzet.** J'avais moi-même déposé des amendements en ce sens que je n'ai pas souhaité représenter en séance pour les raisons avancées par le rapporteur et la ministre. Mais je me suis fait la réflexion suivante : certes, quand on est dans les classes D, E ou F, il peut y avoir un doute compte tenu du manque de fiabilité. Mais quand on est en classe H avec une consommation de 400 kilowatts heure par mètre carré, il n'y a plus de doute. Dans ce cas-là, on aurait peut-être pu y aller. J'entends vos arguments, mais cela veut dire que nous devons fiabiliser les diagnostics le plus rapidement possible, afin que nos concitoyens, et particulièrement ceux qui ont des biens à louer sachent que des dispositifs verront le jour très rapidement et qu'ils ont tout intérêt à mettre leurs logements aux normes. Si nous pouvons donner ce signal, ce sera déjà quelque chose de gagné.

*(L'article 1<sup>er</sup>, amendé, est adopté.)*

**Mme Barbara Pompili.** Très bien !

**M. David Douillet.** C'est une dictature !

#### Après l'article 1<sup>er</sup>

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 15 qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 1348.

La parole est à Mme Dominique Nachury, pour soutenir l'amendement.

**Mme Dominique Nachury.** À l'occasion de cette loi qui introduit des modifications dans les rapports locatifs, j'ai pensé qu'il serait intéressant que l'on puisse relire l'article 1751 du code civil, qui prévoit que le droit au bail d'un local servant d'habitation est réputé appartenir à l'un et l'autre des époux et qui règle la situation en cas de divorce, de séparation ou de décès. Nous pourrions étendre le bénéfice de ce droit au bail aux partenaires liés par un PACS, ce qui permettrait de sécuriser pour eux aussi les rapports locatifs.

**Mme la présidente.** La parole est M. le rapporteur, pour soutenir le sous-amendement n° 1348 et donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 15.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a donné un avis favorable à l'amendement, sous réserve de l'adoption du sous-amendement, car je partage complètement les propos de Mme Nachury.

Nous avons déjà débattu dans cette assemblée sur la différence entre le PACS et le mariage. Effectivement, nous pouvons étendre certaines dispositions prévues pour les couples mariés aux couples pacsés, mais pas toutes. Mon sous-amendement n° 1348 – je serais ravi que vous l'acceptiez – propose que votre dispositif soit mis en place à condition que le partenaire du PACS qui est titulaire du bail en fasse la demande. Rappelons que le PACS n'étant pas un mariage, deux personnes pacsées ne sont pas forcément un couple. En outre, le partenaire du PACS qui est titulaire du bail n'est pas tenu à la communauté de vie prévue dans le mariage. En revanche, s'il en fait la demande, le bailleur ne devrait pas pouvoir lui opposer un refus. La commission est donc favorable à cet amendement, sous réserve de l'adoption de mon sous-amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Dominique Nachury.

**Mme Dominique Nachury.** J'accepte tout à la fois l'analyse du rapporteur et les conclusions auxquelles il aboutit.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ? J'imagine qu'il ne veut pas s'immiscer dans une telle unanimité. (*Sourires.*)

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Avis favorable.

(*Le sous-amendement n° 1348 est adopté.*)

(*L'amendement n° 15, sous-amendé, est adopté.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n°s 1218 et 1217, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Christophe Bouillon, pour les soutenir.

**M. Christophe Bouillon.** Ces deux amendements visent à introduire des dispositifs de lutte contre le bruit et d'amélioration de la qualité de l'environnement sonore. Il serait bon de mener de front les actions en faveur de la rénovation thermique, ambition portée par le Gouvernement, et de la rénovation acoustique.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements ?

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je connais le travail mené au nom de cette assemblée par notre collègue Christophe Bouillon sur ces questions acoustiques dont il est un vrai spécialiste. Néanmoins, la commission a rendu un avis défavorable sur ses deux amendements en raison d'un problème de faisabilité : la collecte des données notamment nécessiterait sans doute de se rendre dans les logements voisins de ceux qui sont visés, ce qui n'est pas sans poser problème, particulièrement dans les copropriétés. À moins qu'ils ne soient retirés, la commission émettra donc un avis défavorable à ces deux amendements.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** La lutte contre les nuisances sonores – certes encore mal connues mais dont les conséquences sur la santé sont réelles, en particulier sur celle des enfants – est une démarche très importante. Mais, en l'état, ces deux amendements ne me paraissent pas suffisamment matures pour pouvoir être opérationnels. Mon collègue Philippe Martin et moi-même sommes résolus à poursuivre le travail de certains députés sur la prise en considération des nuisances sonores et de leurs conséquences. Tout en souhaitant le retrait de ces deux amendements, j'adhère à l'état d'esprit qui les anime.

**Mme la présidente.** Retirez-vous vos amendements, monsieur Bouillon ?

**M. Christophe Bouillon.** Oui, madame la présidente.

(*Les amendements n°s 1218 et 1217 sont retirés.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Louis Bricout, pour soutenir l'amendement n° 286.

**M. Jean-Louis Bricout.** La première phrase du premier alinéa de l'article L. 129-8 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010, vise à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation. Mon amendement n° 286 propose donc d'étendre cette obligation

aux détecteurs de monoxyde de carbone car on constate chaque année de trop nombreuses intoxications au monoxyde. Cette mesure peu coûteuse permettrait de renforcer la prévention, sachant que par ailleurs les appareils assurent les deux fonctions : détection de fumée et de monoxyde.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Si le souci de notre collègue Bricout représente un réel enjeu, sa proposition soulève un vrai problème d'effectivité lié au manque de fiabilité des produits disponibles sur le marché. L'usage des détecteurs de monoxyde risquerait même d'avoir un effet contre-productif, en entraînant une baisse de vigilance de la part des particuliers se fiant à ces produits. C'est pourquoi la commission a émis un avis défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Ce sujet est très important et c'est pourquoi veux, monsieur le député, apporter une réponse très précise au nom du Gouvernement.

La lutte contre ce type d'intoxication représente en effet un enjeu majeur mais nous faisons face à deux difficultés : d'une part, les détecteurs actuellement sur le marché ne sont pas fiables ; d'autre part, les intoxications au monoxyde de carbone résultent d'appareils – de chauffage, notamment – défectueux. L'existence d'un détecteur pourrait conduire à négliger l'entretien des appareils qui est le plus sûr moyen d'éviter l'intoxication au monoxyde de carbone.

Pour ce qui de la fiabilité des détecteurs, en collaboration avec le ministère de la santé et le ministère de l'intérieur, le Laboratoire national de métrologie et d'essais a testé en 2008 des détecteurs de monoxyde de carbone pour mesurer l'efficacité des appareils présents sur le marché français. Finalisée en décembre 2008, l'étude a montré qu'aucun des huit appareils testés n'était totalement conforme à la norme européenne et que quatre d'entre eux n'assuraient pas même la fonction minimale de détection.

Au vu de ces résultats, les trois ministères ont saisi la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de répression des fraudes, début 2010. La DGCCRF a ainsi prélevé et testé quatorze produits présents sur le marché. Selon les premiers résultats disponibles concernant onze détecteurs, quatre modèles ont d'ores et déjà été considérés non conformes et dangereux. À ce stade, les détecteurs de monoxyde de carbone ne sont donc pas suffisamment fiables pour que leur installation soit exigée, voire seulement encouragée.

Répetons-le : les émanations de monoxyde de carbone proviennent, dans la majeure partie des cas, du manque d'entretien des appareils à combustion ou de pratiques inappropriées de la part des occupants, telles que l'utilisation de braseros ou de barbecues en intérieur. Le détecteur pourra avoir un effet pervers en laissant croire à l'occupant qu'il pourrait être prévenu à temps d'une émission de gaz, le conduisant à reporter l'entretien de l'équipement. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement a toujours privilégié les mesures de prévention visant, d'une part, à assurer le bon fonctionnement des appareils à combustion, et, d'autre part, à sensibiliser les occupants.

Au cours des débats, nous aurons à revenir sur la question de la lutte contre les incendies domestiques. Ces deux sujets, les intoxications et les incendies domestiques, sont très

importants mais, pour les raisons invoquées, la position du Gouvernement est de demander le retrait de votre amendement pour ne pas avoir à émettre un avis défavorable. Mais comme ma longue réponse en témoigne, ce sujet attire toute notre attention et toute notre vigilance.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Louis Bricout.

**M. Jean-Louis Bricout.** Je vous remercie de votre réponse et je retire mon amendement.

*(L'amendement n° 286 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Arnaud Richard, pour soutenir l'amendement n° 1275.

**M. Arnaud Richard.** Mon collègue Vercamer est cosignataire de cet amendement. L'interdiction de subordonner la location d'un logement à celle d'une aire de stationnement a été introduite dans la loi de 1998 de lutte contre les exclusions à l'initiative d'un de nos collègues, contre l'avis du Gouvernement de l'époque. Notre collègue avait invoqué la nécessité de casser le « chaînage » qui conduit à contraindre le locataire d'un logement à louer également un parking.

Cette situation, à laquelle nous nous sommes tous habitués, pose objectivement des problèmes dans nos quartiers et crée des situations d'engorgement du stationnement : les locataires ayant renoncé à la location d'une place de parking mais pas à l'utilisation de leur véhicule se garent sur des places libres utilisées par des personnes, propriétaires ou locataires, qui ne disposent pas nécessairement quant à elles d'aires de stationnement en lien avec leur logement.

Nous sommes revenus sur ce sujet, pour des raisons sociales, *via* un amendement parlementaire en 1998, mais les bailleurs sociaux ont la contrainte de construire, que nous allons probablement alléger dans les programmes globaux sur lesquels il y aurait des projets de transport en commun. Reste que le problème reste posé, et il mérite une réponse précise du Gouvernement.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Comme vient de le dire Arnaud Richard, excellemment d'ailleurs,...

**M. Michel Piron.** C'est vrai !

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** ...il s'agirait d'un retour en arrière. Nous reviendrions sur des habitudes prises à la fois par les bailleurs et par les locataires depuis une quinzaine d'années maintenant, depuis 1998. Pour cette raison, la commission émet un avis défavorable.

J'entends bien, cher collègue, votre préoccupation. Je connais aussi des immeubles dont les parkings souterrains sont totalement vides alors que des locataires ont une voiture qu'ils garent en surface. Néanmoins, il y a aussi, de plus en plus et dans de nombreux quartiers, des locataires sans voiture. Votre amendement obligerait des locataires sans voiture à louer une place de parking. Vous comprendrez donc que nous émettions un avis défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je partage l'avis du rapporteur, mais je veux ajouter, monsieur Richard, que si cette disposition avait été introduite c'est parce qu'un certain nombre de PLU prévoyaient des obligations de construction de parkings très contraignantes, qui imposaient aux propriétaires-

bailleurs de lier la location du parking à la location du logement. Cela présente tout de même énormément d'inconvénients et constitue une certaine forme d'injustice.

Les dispositions prises dans le cadre du projet de loi d'habilitation que vous avez adopté permettront de prendre des ordonnances qui favorisent la densification. Elles donneront aussi aux maires la possibilité de délier les bailleurs de l'obligation de construction de parkings, par exemple dans le cas de résidences pour jeunes ou de petits logements dont on sait qu'ils abritent peu de propriétaires de véhicules. Voilà qui réglera une partie de la difficulté que vous soulevez.

Il ne me paraît donc pas opportun de revenir en arrière, de revenir sur l'obligation de lier la location du parking et celle du logement. Je vous demande donc de retirer cet amendement ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Retirez-vous votre amendement, monsieur Arnaud Richard ?

**M. Arnaud Richard.** Je le retire.

*(L'amendement n° 1275 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Barbara Pompili, pour soutenir l'amendement n° 995.

**Mme Barbara Pompili.** Cet amendement vise à appeler l'attention sur un comportement qui tend à se développer et à susciter une réaction. Ce comportement, auquel nous devons mettre un coup d'arrêt immédiat, est observé notamment dans les zones fortement tendues, plus particulièrement Paris : des annonces conditionnent de manière implicite ou explicite le prêt ou la location d'un logement à des services sexuels. De manière générale, la proposition est formulée de la manière suivante : « loue logement à jeune femme contre services ».

Derrière une telle annonce, on trouve généralement un homme, proposant un logement gratuit ou au loyer très faible contre des rapports sexuels. Dans la plupart des cas, il n'existe pas de bail reconnaissant la personne hébergée comme locataire du logement.

**M. Michel Piron.** Et pour cause : ce genre de chose n'est pas prévu dans le code de la construction et de l'habitation...

**Mme Barbara Pompili.** Elle se retrouve ainsi dépendante, soumise aux demandes de l'hébergeur.

Nous ne pouvons rester inactifs face à ce phénomène, qui se développe. Il est de notre responsabilité de chercher à protéger au maximum ces personnes, souvent des jeunes femmes en situation de précarité extrême, contraintes d'accepter ce genre de proposition pour ne pas dormir dans la rue.

Aujourd'hui, il est difficile de punir les personnes qui louent leur appartement contre des services sexuels. En revanche, il est possible de placer les sites publiant ces annonces devant leurs responsabilités afin qu'ils fassent preuve d'une extrême vigilance. Aujourd'hui, est condamné en tant qu'action assimilée au proxénétisme le fait de faire office d'intermédiaire entre deux personnes dont l'une se livre à la prostitution et l'autre exploite ou rémunère la prostitution d'autrui. Il nous revient de disposer que la diffusion d'annonces dont l'objet est de proposer une location ou un prêt de logements en échange de services sexuels est une action pouvant être assimilée à du proxénétisme. Grâce à

cet amendement, nous pouvons rendre pénalement responsables les sites internet ou journaux publiant ce type d'annonce.

**M. Bertrand Pancher.** Bel amendement !

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Sur cet amendement, la commission a émis un avis favorable.

**M. Bertrand Pancher.** Très bien !

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Même si le dispositif que propose notre collègue Pompili mériterait peut-être d'être expertisé – la suite du débat parlementaire, au Sénat ou ici en deuxième lecture, en décidera –, l'amendement qu'elle propose a pour objet d'introduire une précision des plus utiles compte tenu de certaines pratiques régulièrement dénoncées dans la presse et qui, si elles ne sont pas courantes, restent à mes yeux, beaucoup trop fréquentes.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Évidemment, nous partageons votre point de vue, madame la députée : ces pratiques sont parfaitement inadmissibles. Et je partage votre souci d'y mettre fin de la manière la plus efficace possible.

Dès son arrivée au pouvoir, la nouvelle majorité a souhaité faire adopter un texte qui définisse plus précisément les incriminations de harcèlement. C'est ainsi que des faits tels que ceux décrits par l'amendement peuvent déjà recevoir une incrimination pénale.

La chancellerie, que j'ai interrogée précisément à ce sujet, m'a indiqué que la loi du 6 août 2012 sur le harcèlement sexuel a introduit dans le code pénal un nouvel article L. 222-33. Celui-ci dispose qu'est assimilé au harcèlement sexuel « le fait, même non répété, d'user de toute forme de pression grave dans le but réel ou apparent d'obtenir un acte de nature sexuelle, que celui-ci soit recherché au profit de l'auteur des faits ou au profit d'un tiers ». Ces faits sont punis de deux ans de prison et de 30 000 euros d'amende. La peine de prison peut être portée à trois ans en cas de circonstances aggravantes, c'est-à-dire lorsque les faits sont commis par une personne qui abuse de son autorité, sur un mineur de quinze ans, sur une personne particulièrement vulnérable et sur une personne dont la particulière vulnérabilité ou dépendance résultant de sa situation économique ou sociale est apparente ou connue de leur auteur.

Les faits que vous évoquez sont donc bien couverts par les dispositions actuelles du code pénal. Il n'y a donc pas lieu, dans ces conditions, de créer une nouvelle incrimination pénale de base. La seule question qui demeure concerne les sites ou publications que vous évoquiez : est-on certain que le fait de publier de telles annonces peut être qualifié de complicité ? Je vous propose donc de retirer votre amendement. Nous y travaillerons de manière approfondie avec les services de la chancellerie pour vous apporter une réponse précise et nous assurer que l'ensemble des faits que vous évoquez sont susceptibles de poursuites, y compris ceux de complicité.

Telle est donc la proposition que je vous fais. Comme vous le constatez, nous avons travaillé avec beaucoup de précision pour pouvoir vous apporter une réponse exhaustive.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Barbara Pompili.

**Mme Barbara Pompili.** Je vous remercie, madame la ministre, de cette réponse très précise. Il est vrai que la loi de 2012 avait prévu un certain nombre de faits de harcèlement. Ce qui m'inquiète, c'est que cette loi n'empêche pas ce genre de pratique.

J'ai entendu votre proposition de bien travailler pour vérifier que la loi couvre bien les faits que je dénonce et qui sont l'objet de mon amendement. Je le retire donc en attendant d'y voir plus clair.

*(L'amendement n° 995 est retiré.)*

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

**M. Michel Piron.** Je veux simplement ajouter que ce genre d'agissement est tellement condamnable qu'il relève à l'évidence davantage du code pénal que du code de la construction... Une réponse qui passerait par la chancellerie me paraît donc effectivement la meilleure.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n° 1219 et 1220, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Christophe Bouillon, pour les soutenir.

**M. Christophe Bouillon.** Une étude récente de l'Agence nationale de sécurité sanitaire a fait le lien entre concentration de CO<sub>2</sub> et état de santé. Ces deux amendements visent à introduire la notion de qualité de l'air intérieur dans la définition de la décence et un rapport est demandé au Gouvernement pour avancer dans cette direction et que la question de l'air intérieur puisse être considérée comme il se doit.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable sur l'amendement n° 1219 car la qualité de l'air est souvent – pas uniquement, certes – liée au comportement du locataire. Il paraît donc difficile d'intégrer ce critère dans la définition de la décence.

La commission émet en revanche un avis favorable sur l'amendement n° 1220, sous réserve d'une rectification. Je vous propose, monsieur le député, d'accepter d'ajouter les mots « et sur la performance acoustique des logements » après les mots « qualité de l'air intérieur ». Nous demanderions donc au Gouvernement de travailler tout à la fois sur les modalités de prise en compte de la qualité de l'air intérieur et sur la performance acoustique. Si vous acceptez cette rectification, cher collègue, c'est un avis tout à fait favorable que j'émettrai.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 1220 ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** La question de la qualité de l'air intérieur se caractérise par une interaction entre l'habitant et son environnement beaucoup plus complexe que dans le cas de la performance acoustique. En effet, l'essentiel de la pollution intérieure est liée aux pratiques de l'occupant : absence d'aération, utilisation de produits ménagers, mobilier produisant un certain nombre d'émanations biocontaminantes comme poussières, poils d'animaux... Il est très difficile d'imaginer un diagnostic de la qualité de l'air intérieur indépendant de l'occupation du logement.

J'ai bien entendu la proposition du rapporteur, mais cela me paraît très complexe. Je pense que nous pouvons creuser la question de la performance acoustique mais, pour ce qui est de la qualité de l'air intérieur, la vérité m'oblige à dire que cela amène à travailler de fait sur les pratiques des occupants. Un certain nombre de mesures ont déjà été prises à cet égard ; ont notamment été publiés des guides sur les moyens de garder l'air le plus sain possible. Cela peut également amener à travailler sur les produits ménagers, les peintures, toute une série d'éléments susceptibles de polluer l'air intérieur et qui sont introduits dans les logements. Il ne s'agit pas tant de procéder à une analyse ponctuelle, à un moment donné, qui n'aura pas grande validité puisque la qualité de l'air intérieur évolue très vite : il suffit, par exemple, que le logement reste vacant trois semaines avant sa relocation.

Je vous proposerai donc de disjoindre les deux questions. Sur la question de l'air intérieur, c'est peut-être plutôt un travail de pédagogie qu'il faut mener. Sur celle de la performance acoustique, je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée nationale.

J'émetts donc un avis défavorable sur l'amendement n° 1219. Je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée nationale sur l'amendement n° 1220.

**Mme la présidente.** Monsieur Bouillon, êtes-vous d'accord pour rectifier l'amendement n° 1220 comme M. le rapporteur l'a proposé ?

**M. Christophe Bouillon.** Oui, madame la présidente. Et je retire l'amendement n° 1219.

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

**M. Michel Piron.** J'apprécie beaucoup la réponse de Mme la ministre, qui me paraît frappée au coin du bon sens. J'en profite pour lui indiquer que le texte, pour le moins approximatif, du Grenelle II a donné lieu à un décret d'application, lequel fait aujourd'hui l'objet, dans de très nombreuses communes de France, d'une circulaire, imposant d'analyser l'air dans toutes les salles de classe d'école primaire. Et pour quel résultat ? Mme la ministre a parfaitement exposé le problème : analysera-t-on l'air fenêtres ouvertes ou fenêtres fermées ? En quelle saison ? Après ou avant le passage de l'aspirateur ? Dans quelles conditions ? La qualité de l'air intérieur, pour l'essentiel, est fonction des usages et des circonstances, et nous rencontrerons des difficultés extraordinaires lorsqu'il s'agira de tirer des conclusions de ces analyses. Autant la question de l'acoustique est une matière que l'on peut cerner scientifiquement, autant les mesures de la qualité de l'air intérieur sont susceptibles de varier dix ou vingt fois par jour. Voilà qui pose un certain nombre de questions.

*(L'amendement n° 1219 est retiré.)*

*(L'amendement n° 1220, tel qu'il vient d'être rectifié, est adopté.)*

## Article 2

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Sandrine Mazetier, inscrite sur l'article 2.

**Mme Sandrine Mazetier.** Je veux rappeler l'une des grandes avancées que marque ce texte : il concerne les millions de locataires du parc privé qui, comme le rappelait Mme la

ministre en présentant le texte, ont été les grandes victimes de ces dix dernières années. *(Exclamations sur les bancs du groupe UMP.)* Parfaitement, mesdames et messieurs !

**Mme la présidente.** Calmons-nous, mes chers collègues !

**Mme Sandrine Mazetier.** À Paris, 132 % d'augmentation des loyers pendant cette dernière période ! Vous qui vous intéressez tant aux victimes en général, vous devriez être sensibles à ces chiffres et mesurer à quel point cela pèse sur le pouvoir d'achat de nombre de nos concitoyens !

Dans cet article 2, nous prenons des mesures qui protègent davantage les locataires qui reçoivent un congé pour vente – certaines ont déjà été adoptées en commission et j'en remercie M. le rapporteur ainsi que Mme la ministre. Jusqu'à présent, les locataires remplissant deux conditions cumulatives – être âgé de plus de soixante-dix ans et avoir des revenus inférieurs à 1,5 SMIC – étaient d'une certaine manière protégés, puisqu'on devait leur trouver, dans un périmètre proche de leur ancien logement, un logement équivalent à un niveau de loyer équivalent. Or, si le SMIC est le même partout en France, les plafonds de ressources auxquels est soumise l'obtention d'un logement social – en l'occurrence, dans un logement de la catégorie « prêt locatif à usage social », ou PLUS – prennent en compte également la zone géographique et la composition familiale.

En acceptant ces amendements en commission, en améliorant le texte dès son examen en commission par l'abaissement de la limite d'âge de soixante-dix à soixante-cinq ans, nous entendons protéger davantage de locataires. À l'heure actuelle, lorsque ces locataires se voient signifier un congé pour vente, ils sont dans l'impossibilité d'acheter leur appartement car ils n'ont ni les ressources nécessaires ni le profil d'âge nécessaire pour voir un banquier et obtenir un prêt immobilier sur vingt ans. Nous avons déjà adopté cet amendement en commission ; nous allons, au cours de l'examen de cet article et si vous vous le voulez bien, compléter cette protection. Il ne s'agit pas d'en faire bénéficier seulement les personnes de plus de soixante-cinq ans ayant des ressources inférieures au plafond de ressources prévu pour les logements sociaux PLUS, mais aussi des personnes de moins de soixante-cinq ans ayant une personne à charge de plus de soixante-cinq ans.

Dans nos villes, grâce à la solidarité familiale, on voit en effet cohabiter dans un même appartement jusqu'à trois générations. Ces situations se rencontrent très fréquemment, en particulier dans les zones tendues, où l'on est confronté à des situations auxquelles nous ne pouvons pas répondre jusqu'à présent. J'espère qu'à l'occasion de l'examen de cet article nous pourrons compléter les dispositions qui ont déjà été adoptées en commission.

Enfin, Laurence Abeille et moi-même aurons l'occasion de défendre des amendements qui devraient – je l'espère – recevoir l'assentiment de tous. Ils concernent un phénomène qui touche beaucoup de locataires dans les zones tendues, et qui pèse sur la flambée des prix de l'immobilier – des prix de vente et, par voie de conséquence, des loyers –, je veux parler des ventes à la découpe. Nous avons, avec nos amis du groupe écologiste, concocté un dispositif qui devrait permettre tout à la fois aux collectivités d'intervenir et au marché de jouer également. Car l'intervention du marché reste nécessaire, y compris à Paris et dans les zones tendues, mais, en même temps les collectivités doivent être en mesure de protéger davantage de gens face à des opérations strictement spéculatives. *(Applaudissements sur plusieurs bancs des groupes SRC et écologiste.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 234.

**M. Jean-Marie Tetart.** Défendu.

*(L'amendement n° 234, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 33.

**M. Jean-Marie Tetart.** Cet amendement se justifie par son texte même.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a donné un avis défavorable à cet amendement dans la mesure où les locataires n'ont pas à pâtir d'un événement tragique, mais imprévisible, comme le décès du bailleur. Cela les mettrait dans une situation d'insécurité permanente.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Défavorable.

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

**M. Jean-Marie Tetart.** Effectivement, monsieur le rapporteur, le locataire n'a pas à pâtir du décès de son propriétaire. Mais dans le même temps, les règles applicables en matière de succession imposent de régler la succession dans un certain délai. L'acquittement des droits de succession dans ce délai peut obliger, dans bien des cas, les héritiers à vendre le bien. Les héritiers se retrouvent totalement pénalisés. Nous proposons donc qu'en cas de décès du bailleur, ses héritiers puissent délivrer congé au locataire sans être tenu par l'échéance du bail. Les règles habituelles en matière de délai, de procédure, etc., s'appliqueraient, sauf pour le respect de l'échéance du bail.

Il ne faut pas que le décès du propriétaire pénalise les locataires, dites-vous. Mais, à l'inverse, pourquoi n'y aurait-il pas des mesures spéciales pour les héritiers, qui s'imposent du fait de la réglementation sur les successions ?

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Excusez-moi de vous avoir répondu trop rapidement. Je vais vous répondre de façon plus complète. Dans le cas où le bailleur décède et où ses ayants droit acceptent la succession, vous demandez que ceux-ci puissent résilier le contrat de location du bailleur décédé. Mais si les ayants droit acceptent la succession, ils acceptent du même coup le locataire du logement appartenant au défunt... Sinon, cela plongerait les locataires dans une situation d'insécurité permanente liée à l'état de santé du propriétaire, dans le cas où la succession se fait dans le bon ordre. Le droit des successions permet de s'organiser. Encore une fois, je pense qu'en cas de décès du bailleur et d'acceptation de la succession par les ayants droit, le locataire n'a pas à être révoqué.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'avis du Gouvernement est le même que celui de la commission. Vous imaginez la situation des locataires qui, de fait, se retrouveraient effectivement dans une situation de grande insécurité. La capacité de faire face aux droits de succession est tout à fait organisable dans le cadre d'une succession – notamment pour les héritiers

directs. Je rappelle que la durée maximum de ces baux est de trois ans. Il me semble donc très dangereux d'introduire cette possibilité dans la loi. C'est pourquoi le Gouvernement est résolument défavorable à cet amendement.

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

**M. Jean-Marie Tetart.** J'insiste à nouveau, légèrement : il y existe des situations qui justifient ma proposition. Dans le cas d'une succession avec deux biens, il arrive souvent que les héritiers soient obligés d'en vendre un pour payer les frais de succession. Ensuite, on n'est pas obligé de vendre le bien immobilier non occupé : on peut aussi le vendre occupé. C'est également une possibilité.

*(L'amendement n° 33 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements identiques, n° 364, 619 et 1130.

La parole est à M. Daniel Fasquelle, pour soutenir l'amendement n° 364.

**M. Daniel Fasquelle.** La procédure de reprise des logements abandonnés a été adoptée à l'unanimité au cours de l'examen de la loi du 22 décembre 2010. Cette procédure permet la reprise rapide de logements abandonnés par le locataire parti sans avoir donné de congé au bailleur, et évite ainsi la procédure d'expulsion qui, dans ce cas, est inutile et coûteuse. Depuis l'entrée en vigueur de ce nouveau dispositif, cette procédure n'a pas soulevé de difficultés particulières, la conduite de la procédure de reprise reposant sur l'huissier de justice, qui agit sous le contrôle du juge.

L'article 2 du projet de loi propose d'introduire une nouvelle définition de la notion d'abandon de logement. On ne voit pas très bien ce que cette nouvelle définition pourrait apporter. Au contraire, cela pourrait perturber un dispositif qui, concrètement, sur le terrain, donne entière satisfaction. J'ai peur qu'à vouloir trop bien faire, on finisse par mal faire. Nous proposons donc de laisser pour le moment les choses en l'état en supprimant les alinéas 4 et 5 de l'article 2.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 619.

**M. Lionel Tardy.** Je complète les propos de Daniel Fasquelle. Il faut être conscient que la définition de l'abandon de logement est difficile. La jurisprudence a déjà encadré à plusieurs reprises cette définition : je pense que c'est à elle de le faire. Cela permet ainsi de prendre en compte des réalités différentes, et d'étudier les choses au cas par cas.

De plus, la définition prévue aux alinéas 4 et 5 de cet article 2 me paraît un peu bancal : on peut s'assurer que le départ du locataire est brusque et imprévisible, mais peut-on être sûr, dans tous les cas, qu'il soit définitif ? Pas forcément. Je pense donc qu'il ne faut pas figer cette définition incertaine dans la loi.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 1130.

**M. Daniel Goldberg.** Je suis en grande difficulté : je voudrais faire plaisir à la fois à M. Fasquelle et à M. Tardy, en retirant cet amendement identique à ceux qu'ils ont défendu. Mais puisque je ne saurais choisir entre l'un et l'autre, je suis obligé de le maintenir. *(Sourires.)*

Je partage tout à fait l'analyse conduite par nos collègues en défense à leurs amendements n<sup>os</sup> 619 et 334, auxquels je donne donc, au nom de la commission, un avis favorable, tout comme – vous vous en doutez bien ! – à l'amendement n<sup>o</sup> 1130.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement, après avoir tenté de traduire la jurisprudence dans la loi, se range au sage avis du rapporteur, partagé par certains parlementaires – certaines, même, aurais-je pu dire. Il convient en effet de laisser au juge la capacité de définir la notion d'abandon de logement. L'avis du Gouvernement est donc favorable.

**M. Michel Piron.** C'est un geste fort !

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 364, 619 et 1130 sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1131.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Cet amendement vise à contrôler le congé-reprise. Nous avons eu un débat en commission sur les détournements de ce dispositif. Je propose donc de spécifier la nature du lien existant entre le bénéficiaire de la reprise et le propriétaire du logement, afin de permettre au locataire de vérifier la légalité de la procédure. On sait que ce congé-reprise est parfois fausement utilisé, si le locataire n'a pas connaissance du lien de parenté entre le propriétaire et celui au bénéfice duquel il veut reprendre son bien.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 1131, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 370.

**Mme Véronique Louwagie.** Cet amendement vise à supprimer la seconde phrase de l'alinéa 9 de l'article 2 de ce projet de loi, qui prévoit qu'« en cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente ou pour reprise n'est autorisé qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours ». On peut s'interroger sur l'opportunité d'un tel dispositif. En effet, il n'y a aucune raison de supprimer la possibilité pour le nouveau propriétaire de donner congé au terme du bail en cours, puisque le bail n'est pas remis en cause par la vente. L'acquéreur du logement est obligé de le respecter et d'aller au terme du bail en cours, tandis que le locataire est protégé par son contrat.

Cette disposition a pour but de permettre le maintien dans le lieux du locataire pendant la durée d'un bail en cas de vente du logement. Cela créerait, en fin de compte, une inégalité entre les locataires. On peut également noter qu'en cas de vente à la découpe d'un immeuble, les locataires sont déjà protégés par toute une batterie de mesures prévues par la loi du 6 juillet 1989.

Finalement, cette mesure crée une inégalité entre les locataires : ceux qui sont dans un local d'habitation ne faisant pas l'objet d'une transaction, et ceux qui se trouvent dans un local faisant l'objet d'une transaction. Ajoutons que ce peut être un facteur de limitation des transactions concernant des locaux loués. Est-ce à dire qu'il faudra attendre qu'un local soit vacant pour organiser la

vente ? C'est un élément à prendre en compte dans les transactions. Quel est l'intérêt d'un tel dispositif ? Pourquoi un traitement différent ?

Toutes ces interrogations nous rendent sceptiques ; c'est pourquoi nous sollicitons la suppression de la seconde phrase de l'alinéa 9 de cet article 2.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La seconde phrase de l'alinéa 9 de l'article 2 a été ajoutée au texte du projet de loi par un amendement adopté en commission, auquel j'avais donné un avis favorable ; l'avis de la commission est donc, logiquement, défavorable à votre amendement n<sup>o</sup> 70.

Comme vous l'avez dit, madame la députée, l'alinéa 9 interdit, en cas d'acquisition d'un bien occupé, de procéder à un congé-vente ou un congé-reprise avant le terme du premier renouvellement du bail. Le but est de protéger le locataire, notamment dans le cadre de ventes à la découpe. Certes, de mon point de vue, une question spécifique se pose pour les baux de six ans ; mais elle se pose beaucoup moins pour les baux de trois ans. La suite du débat parlementaire nous fera peut-être avancer sur cette question : peut-être une distinction pourrait-elle être opérée entre les congés-vente et les congés-reprise. Quoi qu'il en soit, je souhaite que, dans la suite de nos débats, nous puissions nous pencher sur cette question.

Pour l'heure, vous proposez de supprimer complètement cette protection introduite par la commission ; j'y suis donc défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je partage l'argumentaire du rapporteur. Les locataires en fin de bail sont au moment d'une vente en situation de plus grande vulnérabilité ; ils sont exposés à un risque plus important. Il faut clarifier les choses pour qu'une vente occupée soit bien une vente occupée, et non une vente potentiellement libre avec un congé pour reprise, de fait anticipé. L'avis du Gouvernement est donc défavorable à votre amendement. Nous devons trouver un équilibre. La vente de logement occupé, c'est une vente de logement occupé : il est donc logique que les locataires en place bénéficient d'un congé pour reprise qui ne s'applique qu'à partir du bail qui suit le renouvellement.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 370, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 371.

**Mme Véronique Louwagie.** Il est défendu.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable à cet amendement, puisqu'il vise à supprimer la notice d'information destinée aux locataires.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Avis défavorable.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 371, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 803.

**M. André Chassaigne.** Merci madame la présidente. Je vais le défendre pour me tenir éveillé. *(Sourires.)*

Lorsqu'est dressé un constat d'insalubrité, le représentant de l'État demande à la commission départementale compétente de se prononcer sur la réalité et les causes de l'insalubrité. Il demande également de préciser les mesures à prendre pour remédier à cet état de fait. Ce constat peut être suivi d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter le logement, en attendant la réalisation des travaux nécessaires. Dans ce cas, il y a obligation de reloger le locataire. Or, il peut exister le risque – minime, peut-être, mais déjà constaté – de voir le propriétaire indélicat profiter de cette situation pour faire jouer le congé-reprise et se défaire de ses responsabilités. Mon amendement n° 803 a donc pour objet de suspendre la possibilité du congé reprise dans cette situation précise.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** M. Chassaigne dit n'avoir défendu son amendement que pour se tenir éveillé... Je ne sais pas comment il prendra l'avis favorable de la commission. Cela va-t-il l'éveiller encore davantage ? *(Sourires.)*

**M. André Chassaigne.** J'étais éveillé pendant les travaux de la commission, monsieur le rapporteur !

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je le sais bien, monsieur le député ! Votre amendement précise le cadre juridique applicable afin d'éviter que certains bailleurs ne contournent la loi. Il me paraît donc tout à fait opportun de l'adopter.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** J'ai le secret pour achever de réveiller ceux des parlementaires qui ont suivi – et je les en remercie – les quatre ou cinq débats sur le logement qui ont eu lieu depuis le début de la mandature : il suffit que je commence mon intervention en disant que votre amendement est un cavalier. Je sais que cela aurait un effet redoutable. Mais il n'en est rien : non seulement je pense que votre amendement est très pertinent, mais il répond également à une problématique bien réelle : souvent les locataires en situation d'insalubrité craignent d'engager une procédure contre leur propriétaire, de crainte de devenir ainsi les victimes de cette situation. Les risques pris par les locataires qui intentent une procédure contre les propriétaires ont souvent été évoqués. Votre amendement permet de lever une des difficultés. C'est pourquoi le Gouvernement a émis un avis très favorable.

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

**M. André Chassaigne.** Votre avis favorable, madame la ministre, aura évité un choc tectonique durant cette soirée ! *(Sourires.)*

*(L'amendement n° 803, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Fasquelle, pour soutenir l'amendement n° 329.

**M. Daniel Fasquelle.** L'amendement n° 329 a pour objet d'associer la chambre nationale des huissiers de justice à l'élaboration de la notice d'information, que vous souhaitez

conserver. Ce sont des professionnels qui connaissent bien ces sujets ; il me semblerait donc judicieux de pouvoir les consulter.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable à cet amendement. La commission nationale de concertation étant déjà sollicitée pour l'écriture de cette notice d'information, le recours à la chambre des huissiers, en tant que tel, n'apparaît pas nécessaire. Cela ne veut pas dire que les contacts soient interdits ; mais c'est à la commission nationale de concertation que revient le rôle d'organiser la concertation.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Ce que vient de dire le rapporteur est parfaitement juste. Nous prévoyons des concertations très larges, mais il ne nous paraît pas utile de prévoir formellement dans le texte un recours aux huissiers de justice. L'avis du Gouvernement est donc défavorable.

*(L'amendement n° 329, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. David Douillet, pour soutenir l'amendement n° 650.

**M. David Douillet.** L'amendement n° 650 de bon sens : il vise à compléter l'alinéa 13 par la phrase suivante : « sauf en période estivale où le délai de préavis est porté à deux mois ». Le texte prévoit que dans les zones tendues, c'est-à-dire dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, le délai de préavis pour congé du locataire est de un mois. Or, si le locataire dépose son préavis début juillet, le propriétaire aura des difficultés à trouver un remplaçant dans un délai d'un mois, tout simplement parce que les gens ne sont pas là, et particulièrement dans les zones très urbanisées. C'est pourquoi je vous propose de le porter à deux mois pendant la période estivale.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** L'amendement n° 973 qui précédait, mais qui n'a pas été défendu, visait à diminuer le délai de préavis dans certains cas. En l'occurrence, vous proposez de l'augmenter dans la période estivale. Il me semble que cela reviendrait à un choc injustifié de complexification des règles de préavis. D'autant que la période estivale représente souvent un moment intense pour les déménagements et pour les prises à bail. Ajoutons que la notion de période estivale n'est pas des plus précises. On connaît l'été...

**M. Michel Piron.** Il y a même l'été indien !

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Pour toutes ces raisons, la commission a émis un avis défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Avis défavorable.

*(L'amendement n° 650, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 84 rectifié et 138.



La parole est à Mme Marie-Christine Dalloz, pour soutenir l'amendement n° 84 rectifié.

**Mme Marie-Christine Dalloz.** Pour compléter ce que disait mon collègue David Douillet et vous éviter un choc, monsieur le rapporteur, puisque la notion de période estivale semble vous poser problème, ne pourrions-nous pas revenir à ce qui avait été défini lors de l'examen du projet de loi « droit, protection et information des consommateurs » ? La commission des affaires économiques avait alors adopté un délai de deux mois, considérant que le délai d'un mois devait être réservé à des cas particuliers, comme celui d'un locataire ayant perdu un emploi ou en situation de maladie, et contraint de déménager. Vous avez ouvert des champs plus larges, ce qui est plutôt positif, afin de prendre en compte certaines situations - la maladie, par exemple. Mais ne pourrait-on pas revenir au délai logique et de bon sens des deux mois de préavis ? Passer de trois à deux mois me paraît une mesure de bon sens et surtout d'équilibre entre propriétaires et locataires : c'est cet équilibre que nous nous soucions de préserver depuis le début de l'examen de ce texte, vous l'avez compris. Avec un délai intermédiaire, nous parviendrions à le protéger.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 138.

**M. Jean-Marie Tetart.** Je partage l'idée de nous référer au cadre mis en place par la loi « droit, protection et information des consommateurs ». J'ajouterai que deux mois est un délai pertinent, période estivale ou pas. Retenir un délai d'un mois, c'est tout simplement méconnaître la réalité. Un propriétaire sérieux voudra réaliser quelques travaux, rafraîchir la peinture, etc. En un mois, trouver un locataire, organiser des rendez-vous, recenser les travaux à réaliser, trouver un peintre ou un plombier, c'est totalement impossible. C'est contre-productif par rapport à votre objectif d'améliorer la relation aux locataires et l'état général des appartements. C'est méconnaître la réalité d'une transition bien menée d'un locataire à un autre. Je demande donc qu'on en revienne à un délai de deux mois.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Mme Dalloz a évoqué les cas particuliers à prendre en compte. La question d'être ou de ne pas être en zones tendues est déjà à prendre en compte : en zone tendue, la possibilité de retrouver un locataire est par définition plus grande qu'en zone détendue : c'est donc bien un cas particulier. Par ailleurs, la remise à neuf évoquée par M. Tetart se heurte au fait que le locataire est toujours dans les lieux, et ce quelle que soit la durée du préavis. Les travaux dont il parlait à l'instant ne pourraient pas se faire, même avec un délai un peu plus long, car le locataire est toujours les lieux. Pour ces deux raisons, la commission a émis un avis défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je partage cet avis. J'ajoute que dès lors que les parties connaissent ce délai, le propriétaire a toute faculté de s'organiser. En outre, dans les zones tendues, on constate plutôt des files d'attente qu'une pénurie de candidats à la location. Vous avez mélangé deux sujets : le délai pour retrouver un locataire et la question des travaux. Ceux-ci sont rarement réalisés en présence du nouveau locataire qui vient d'emménager ; cela se passe le plus souvent pendant la période de transition, ce qui laisse un peu plus de temps pour trouver le futur locataire. Le Gouvernement est donc défavorable.

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

**M. Michel Piron.** J'avoue que je ne retiendrai qu'une moitié de votre argument, madame la ministre ; quant à la seconde, elle me laisse totalement perplexe... Le problème n'est pas de retrouver un locataire en zones tendues, je vous l'accorde. Le vrai sujet de préoccupation, et je vous invite à y réfléchir, c'est que nous sommes en train d'inciter un bon nombre de propriétaires à ne pas faire de travaux, même pas de petits rafraîchissements. Or c'est exactement ce qui va se passer. Quand, deux mois avant le départ du locataire, je sais que je vais avoir à chercher quelqu'un d'autre, même en zone tendue, je peux déjà commencer à aller chercher les artisans qui sont capables d'intervenir en toute urgence pendant la période du préavis. Quand je ne le sais qu'un mois avant, cela décalera d'autant. Comme les gens ne voudront pas perdre un mois de loyer, la conséquence sera toute simple : ils ne feront pas les travaux. C'est le plus probable. Autrement dit, le plus probable, c'est que l'on risque d'aller à l'encontre de l'objectif souhaité par tous : l'entretien correct des logements. On passera à côté de l'entretien courant pour ne pas perdre un mois de loyer.

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

**M. Jean-Marie Tetart.** En zones tendues, la tension vaut également pour les peintres... Essayez de trouver un peintre à Paris et de programmer vos travaux : vous y mettrez bien deux mois, même en vous y prenant bien. Vous ne les ferez pas avec le locataire dans les locaux, je suis bien d'accord. Mais quand on a deux mois, on peut à tout au moins programmer l'intervention de l'artisan le premier jour après le deuxième mois. C'est tout de même plus facile que le premier jour après le premier mois ! Je vous l'ai répété plusieurs fois : inscrivons-nous tout simplement dans la vie réelle, dans la vie de tous les jours.

**M. Michel Piron.** Excellent !

**Mme la présidente.** Je suis de plusieurs amendements identiques, n°s 84 rectifié et 138.

*(Les amendements identiques n°s 84 rectifié et 138, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n°s 85 et 139.

La parole est à Mme Marie-Christine Dalloz, pour soutenir l'amendement n° 85.

**Mme Marie-Christine Dalloz.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 139.

**M. Jean-Marie Tetart.** J'ai oublié de le spécifier tout à l'heure, mais afin d'aller plus vite, les amendements n°s 138, 139 et 140 étant complètement liés, je les ai défendus en même temps.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je propose aux auteurs de ces deux amendements de les retirer au profit de l'amendement n° 1132 qui suit.

**Mme Marie-Christine Dalloz.** Quelle est la différence ?

**Mme la présidente.** C'est un amendement rédactionnel.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Et même sémantique !

**Mme Marie-Christine Dalloz.** C'est exactement le même que le mien !

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Non, il rajoute « toutefois ».  
**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart.

**M. Jean-Marie Tetart.** Je retire l'amendement n° 139.  
*(L'amendement n° 139 est retiré.)*

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

**Mme Marie-Christine Dalloz.** L'amendement que je présente, n° 85, propose de supprimer le mot « également » à l'alinéa 14. L'amendement n° 1132 propose quant à lui de substituer au mot « également » le mot « toutefois ». Convenons qu'ils sont très proches... Je vais donc retirer l'amendement n° 85 au profit de l'amendement présenté par le rapporteur.

*(L'amendement n° 85 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie par le rapporteur d'un amendement rédactionnel, n° 1132.

*(L'amendement n° 1132, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 140, présenté par M. Jean-Marie Tetart, est défendu.

*(L'amendement n° 140, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 620.

**M. Lionel Tardy.** Les critères de réduction du délai de préavis de trois mois à un mois incluent tout ce qui concerne les salariés. Il faut appliquer la même logique aux étudiants et donc ajouter le critère de fin de cycle universitaire.

Pour répondre à l'argumentation qui m'a été opposée par le rapporteur en commission, je tiens à souligner deux points. Même si c'est le cas dans la plupart des situations, tous les logements étudiants ne se situent pas dans les zones tendues, contrairement à ce qui m'a été opposé en commission. Par ailleurs, la notion de cycle universitaire est tout à fait claire, il s'agit des années de licence, de master ou de doctorat.

Les étudiants en attente de diplôme sont dans une période d'incertitude, ils peuvent avoir besoin de changer d'université, et le délai de trois mois est trop long pour un tel changement qui intervient pendant l'été ou à la rentrée. La situation d'un étudiant justifie donc la réduction des délais, car elle s'apparente tout à fait à une mutation.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Nous avons déjà évoqué ce sujet avec M. Tardy lors des travaux en commission. La commission a émis un avis défavorable à son amendement car il pose plusieurs difficultés.

Je prends acte du fait que les cycles universitaires peuvent recouvrir ce que l'on appelle le LMD, qui prévoit des fins de cycles aux années bac + 3, bac + 5 et bac + 8, mais la difficulté pourrait se poser dans la vie quotidienne d'un étudiant entre les années de M1 et de M2 : bon nombre d'universités

acceptent des étudiants en M1, et ceux qui réussissent en M1 sont appelés à faire des études universitaires en M2 dans une autre université, et parfois dans une autre région. Tel qu'il est, votre amendement provoquerait donc une distorsion de traitement entre étudiants.

Par ailleurs, la plupart des universités étant situées en zones tendues, le délai d'un mois s'applique.

**M. Lionel Tardy.** Et pour celles qui ne le sont pas, que fait-on ?

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'avis du Gouvernement est défavorable. Les cycles universitaires sont sans doute parmi les dates les plus prévisibles qui soient, et donc cela permet de prendre des précautions en matière de préavis. Il ne s'agit pas d'un événement inattendu ; je ne vois donc pas l'intérêt de réduire le préavis alors que le terme de l'année universitaire est connu d'année en année.

**M. Lionel Tardy.** Et si les étudiants sont en attente de diplômes, que doivent-ils faire ?

*(L'amendement n° 620 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Laurence Abeille, pour soutenir l'amendement n° 997.

**Mme Laurence Abeille.** L'instauration dans ce projet de loi d'un délai de congé d'un mois en zone tendue est une réelle avancée qu'il convient de saluer. Cela permettra de fluidifier le marché locatif et de favoriser la mobilité.

En dehors des zones tendues, le délai de préavis est également d'un mois en cas de nouvel emploi, mutation, perte d'emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Or, en cas de changement d'emploi décidé par le salarié, le préavis d'un mois ne s'applique pas.

La mobilité géographique des salariés est essentielle pour faire face aux mutations du marché du travail. Or cette mobilité est souvent bloquée pour des raisons pratiques, et notamment des raisons de logement. La fluidité du marché du travail dépend finalement assez peu de la supposée rigidité du droit du travail, elle dépend surtout de considérations concrètes et matérielles de ce type.

Il est donc nécessaire que ce préavis court s'applique en cas de changement professionnel, quel qu'il soit.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** L'amendement présenté à l'instant par Mme Abeille avait lui aussi été évoqué en commission : il tend à étendre les cas d'application du préavis réduit lors d'un changement d'emploi. Ce changement d'emploi est un événement par nature prévisible puisque, dans ce cas précis, il est à l'initiative de la personne qui décide elle-même de changer d'emploi. Les autres possibilités de changement d'emploi non prévisibles sont déjà mentionnées parmi les cas de délai de préavis réduit.

Je considère donc que c'est un élément prévisible et maîtrisé par le locataire, surtout en zone détendue. L'équilibre qui a été trouvé en commission est suffisamment protecteur pour le locataire s'agissant du changement d'emploi, l'avis est donc défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Dans une logique d'équilibre, nous avons prévu des cas d'urgence. J'ai répondu défavorablement à l'amendement de M. Tardy sur la fin de cycle universitaire dans la mesure où le raccourcissement du préavis doit être lié à des événements imprévus de la vie du locataire. Or tel n'est pas le cas avec le changement d'emploi : il peut être organisé et locataire est à même de l'anticiper. Il me semble raisonnable de limiter aux seuls moments de rupture et imprévus de la vie le raccourcissement de la durée de préavis.

Je propose donc que vous retiriez cet amendement, faute de quoi le Gouvernement y donnera un avis défavorable.

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

**Mme Laurence Abeille.** Si j'ai présenté cet amendement en séance publique, c'est parce qu'il me semblait important, mais j'accepte bien sûr de le retirer. Cela étant, je souhaitais porter ce débat dans l'hémicycle, car si l'on peut effectivement prévoir la majeure partie du temps que l'on va changer d'emploi, ce n'est pas forcément le cas dans toutes les professions, et une certaine mobilité géographique pourrait se faire de manière plus fluide si l'on pouvait changer de logement plus rapidement. Je tenais à porter cet élément à votre connaissance ce soir ; quoi qu'il en soit, je retire mon amendement.

*(L'amendement n° 997 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 804 rectifié.

**M. André Chassaigne.** Nous rappelons à chaque discussion d'un projet de loi la nécessité de prendre en compte les personnes en situation de handicap. Je ne sais pas quelle est l'origine de cette pratique ; peut-être était-ce une recommandation du Président de la République ? Vous devez mieux le savoir que moi.

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit que le délai de préavis de trois mois, lorsqu'il émane du locataire, est ramené à un mois dans deux cas : en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; ou pour les locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou du revenu de solidarité active.

Mon amendement vise à faire bénéficier de ce délai d'un mois les allocataires de l'allocation adulte handicapé qui, du fait d'une brusque détérioration de leur état de santé, peuvent être amenés à quitter brusquement leur logement.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a donné un avis favorable à l'amendement défendu par notre collègue Chassaigne. Le délai de préavis d'un mois n'est pas prévu pour les bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé, alors que ce droit est ouvert à la personne qui ne peut prétendre à un avantage vieillesse, invalidité ou rente d'accident du travail. La demande doit être faite pour un taux d'incapacité permanente d'au moins 80 % dans la plupart des cas. Pour toutes ces raisons, je réitère l'avis favorable de la commission.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** La manière dont le président Chassaigne a présenté son amendement et la réponse qu'y a apportée le rapporteur sont parfaitement justifiées. Le Gouvernement est favorable à cet amendement.

*(L'amendement n° 804 rectifié, accepté par le Gouvernement, accepté par la commission, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n° 801 et 802, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. André Chassaigne, pour les soutenir.

**M. André Chassaigne.** Il est particulièrement inéquitable que le locataire qui a intérêt à bénéficier d'un logement stable et à ce que son bail soit reconduit ne soit pas indemnisé lorsque le bailleur lui signifie un congé pour vendre ou reprendre le logement.

En effet, le locataire peut rencontrer, pendant plusieurs années, de très graves difficultés pour se reloger en raison de son expulsion. Ce préjudice, dont le congé du bailleur est à l'origine, doit être indemnisable par le bailleur. Tel est l'objet de l'amendement n° 801.

L'amendement n° 802, pour sa part, est la démonstration que nous lisons les comptes rendus de commission. On y retrouve cette formule du rapporteur : « certains bailleurs procèdent à de faux congés, à la seule fin d'augmenter le loyer. » Je propose donc de permettre au locataire ayant fait l'objet d'un congé de bénéficier d'une indemnité si un constat d'huissier établit, six mois après l'échéance du congé, que le bailleur a procédé à un faux congé. Cela permettrait tout simplement de mettre la législation en accord avec les propos pertinents du rapporteur en commission.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Être cité par André Chassaigne dans cet hémicycle est un plaisir auquel je ne m'attendais pas. Néanmoins, je ne suis pas sûr qu'il ait intégralement cité mes propos : je crois me souvenir avoir donné, dans le cadre de la commission, un avis défavorable à son amendement...

Le cadre juridique actuel n'ouvre pas droit au maintien dans les lieux au locataire qui fait l'objet d'un congé. En conséquence, le versement d'une indemnité n'apparaît pas justifié.

En revanche, l'intention des auteurs est tout à fait louable, puisqu'il tend à renforcer les contrôles sur les faux congés. L'amendement n° 1134 que je défendrai plus tard propose justement de renforcer le contrôle sur les faux congés par l'intermédiaire d'une amende administrative à l'égard du bailleur qui aurait délivré ce faux congé.

Néanmoins, si la loi de 1989 ne prévoit aucune sanction en cas de faux congé, le principe d'obligation du bailleur découle de l'esprit de la loi, qui organise de façon précise les cas lui permettant de donner congé. Le locataire évincé irrégulièrement pourra contester la reprise devant le juge et solliciter la réparation du préjudice découlant de son départ prématuré par l'intermédiaire de dommages et intérêts. Je ne vous citerai pas les arrêts de la Cour de cassation qui ont confirmé cela depuis longtemps : pour ces raisons, l'amendement n° 801 me semble en partie satisfait, et s'il n'est pas retiré, la commission émettra un avis défavorable.

C'est aussi le cas pour l'amendement n° 802. Là aussi, le recours au juge est possible, et plutôt que de mandater un huissier qui a un certain coût pour celui qui n'est même plus locataire, il est préférable de mon point de vue de développer l'information sur le contenu de la loi sur les congés-reprise et les congés-vente. Si vous me suivez de ce point de vue, je vous invite, chers collègues, à approuver le dispositif d'amende administrative pour les propriétaires indécents que je vous proposerai un peu plus tard dans nos travaux.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Instituer une indemnité pour congé reviendrait à remettre en cause le principe même du contrat de bail. Celui-ci est signé pour trois ans, et assorti de clauses qui permettent de ne pas le renouveler. Il s'agit bien d'un engagement contractuel des deux parties. Il faut que le propriétaire remplisse les clauses permettant de ne pas renouveler ce bail ; à l'inverse, le locataire peut s'attendre, dans le cas où ces clauses existent, à ne pas voir son bail renouvelé. L'esprit du bail est assez équilibré, sur la base de ces trois années ; il ne me semble pas utile de le remettre en cause.

On peut évidemment considérer que le fait d'être obligé de quitter un logement dans lequel on se trouve en location constitue un problème, voire une difficulté, pour un certain nombre de locataires. La location présente un avantage et un inconvénient. L'avantage est que, dans certains cas, après le vote de cette loi, durant un délai raccourci équivalent à un mois ou dans la majeure partie des cas sur un délai plus long, le locataire pourra désormais quitter le logement sans avoir à payer d'indemnités au propriétaire, même si ce dernier n'arrive pas à remettre son bien en location.

La relation contractuelle est bien équilibrée, avec des droits et des devoirs qui incombent aux uns et aux autres. Monsieur Chassaigne, il ne me paraît pas justifié d'aller dans le sens de vos amendements : c'est pourquoi je me vois dans l'obligation d'y donner un avis défavorable.

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

**M. André Chassaigne.** Vous ne m'avez pas demandé de retirer mes amendements. Je veux bien les retirer,...

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Ah bon ?

**M. André Chassaigne.** ...en considérant que je suis satisfait des explications précises que vous avez apportées. C'est toujours une bonne chose quand le rapporteur et la ministre essaient d'apporter des réponses argumentées et travaillées : j'en prends acte. Je suis convaincu à 50 %, mais j'accepte de retirer mes amendements...

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je n'avais pas osé vous le demander !

**M. André Chassaigne.** Je laisse les 50 % restants à mes camarades sénateurs et sénatrices : s'ils présentent également ces deux amendements, j'espère, madame la ministre, que vous parviendrez à les convaincre définitivement.

**M. Marcel Rogemont.** Et la primauté de l'Assemblée nationale sur le Sénat ? Nous représentons plus de 50 %, nous ! *(Sourires.)*

*(Les amendements n° 801 et 802 sont retirés.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir l'amendement n° 340.

**Mme Véronique Louwagie.** Cet amendement a pour objet de modifier l'alinéa 22, lequel vise à interdire au bailleur de s'opposer au renouvellement du contrat à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, participant ainsi à une inégalité entre retraités à revenus modestes.

Il nous semble paradoxal de promouvoir d'un côté une retraite à soixante-deux ans – ou moins dans le cadre des régimes spéciaux –, et de l'autre de ne pas aider nos compatriotes retraités âgés de moins de soixante-cinq ans.

**M. Michel Piron.** C'est vrai, ça !

**Mme Véronique Louwagie.** Pourquoi rendre incohérentes la politique sociale et la politique du logement ? C'est pourquoi nous proposons de modifier l'alinéa 22 en ne retenant pas l'âge de soixante-cinq ans, mais la situation de retraite.

**M. Michel Piron.** Très subtil !

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Madame Louwagie, je ne comprends pas votre argumentation, pas plus que l'argumentation générale développée par les députés de votre groupe. Pour un certain nombre de régimes spéciaux qui ont droit à la retraite très tôt – on pourrait même citer certains fonctionnaires de l'État...

**M. Michel Piron.** Ils sont spéciaux !

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Ils relèvent effectivement de régimes spéciaux, mon cher collègue, et ont droit à la retraite très tôt – on pourrait même dire « très jeunes », mais je ne demande pas que ce droit soit remis en cause.

Si votre amendement était adopté, madame Louwagie, les bénéficiaires de régimes spéciaux seraient protégés de la même manière que des salariés plus âgés retraités à soixante-cinq ans ; une personne âgée de trente-cinq ou quarante ans serait couverte selon les dispositions proposées à l'alinéa 22. Je ne sais pas si je me permettrai de dire que votre amendement dépasse peut-être ce que vous souhaitez, ...

**M. Michel Piron.** Certes !

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** ...mais pour ces raisons, j'émet un avis défavorable au nom de la commission.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'avis du Gouvernement est le même que celui du rapporteur.

**M. Michel Piron.** L'amendement était visiblement trop subtil !

*(L'amendement n° 340 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Sandrine Mazetier, pour soutenir l'amendement n° 750.

**Mme Sandrine Mazetier.** J'ai évoqué cet amendement lors de mon intervention sur l'article, madame la présidente : je me contenterai donc de compléter mon propos.

Le présent amendement permettra d'étendre les protections des personnes qui se voient signifier un congé pour vente. Aujourd'hui, ces protections ne concernent que les personnes de plus de soixante-dix ans ayant des revenus inférieurs à l'équivalent d'un SMIC et demi. En commission, nous avons abaissé la condition d'âge à soixante-cinq ans, et nous avons surtout modifié les conditions de revenus en les alignant sur celles applicables au logement social PLUS. L'amendement n° 750 vise à étendre encore ces protections à des personnes de moins de soixante-cinq ans ayant une personne à charge, que cette dernière soit une personne âgée de plus de soixante-cinq ans ou un enfant handicapé – notre collègue Chassaigne rappelait justement la préoccupation permanente de la majorité pour le handicap.

Cet amendement permettra de protéger beaucoup plus de monde, et surtout de laisser dans leur quartier des personnes qui, se voyant signifier un congé pour vente, doivent aujourd'hui chercher un logement très loin, se séparer de leurs relations sociales, ou changer d'école, ce qui représente une remise en cause profonde dans la vie de beaucoup de nos concitoyens. J'espère que cet amendement recevra un avis favorable du rapporteur et du Gouvernement.

**M. Marcel Rogemont.** Bien sûr !

**M. André Chassaigne.** Il est très pertinent !

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Si besoin est, je rassure Mme Mazetier...

**M. Marcel Rogemont.** Pas seulement elle !

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** ...pour ce qui concerne la commission ; je laisserai Mme la ministre répondre pour ce qui concerne le Gouvernement.

Madame Mazetier, votre amendement propose d'étendre les dispositions protectrices des locataires âgés et aux ressources faibles aux locataires ayant à charge des personnes remplissant ces conditions : la commission émet donc un avis tout à fait favorable.

**M. Jean-Luc Laurent.** Voilà une excellente nouvelle !

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'amendement de Mme Mazetier apporte une réponse à un problème réel en permettant d'étendre cette mesure de protection à l'ensemble des occupants du logement, et pas seulement à ceux dont les noms sont inscrits sur le bail. Il répond à des situations effectivement douloureuses pour les personnes concernées. Cet amendement va donc dans le bon sens : le Gouvernement y est favorable.

**M. Jean-Luc Laurent.** Fort bien !

*(L'amendement n° 750 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir l'amendement n° 343.

**Mme Véronique Louwagie.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 343, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1134 rectifié.

**M. Marcel Rogemont.** Défendu ? *(Sourires.)*

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je suis désolé, mais je tiens à apporter à notre collègue André Chassaigne les 50 % qui lui manquaient – s'il me le permet.

L'amendement n° 1134 rectifié vise à prévoir la mise en place de sanctions administratives en cas de congé pour reprise ou pour vente frauduleux. Si ces amendes sont plafonnées à 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale, le montant de l'amende infligée devra être proportionné à la gravité des faits constatés. Le principe du contradictoire est bien évidemment pleinement respecté, puisque le mis en cause pourra présenter ses propres observations afin de justifier son recours au congé pour vente ou pour reprise.

Comme vous le savez les uns et les autres sur les différents bancs de cet hémicycle, le nombre de congés frauduleux est régulièrement dénoncé par les acteurs de la société civile. Face à ce fléau qui jette des locataires à la rue pour des motifs uniquement spéculatifs, il faut prendre des mesures pour endiguer cet état de fait.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Comme vient de le dire le rapporteur, cet amendement participe des autres 50 % en réponse au président Chassaigne. En effet, de la même manière qu'il ne paraît pas logique de pouvoir accorder une indemnité au locataire confronté à un cas de congé prévu par le bail, il paraîtrait illogique que le propriétaire usant de la faculté prévue par le bail de manière frauduleuse ne fasse l'objet d'aucune sanction. L'amendement du rapporteur propose une amende administrative dissuasive.

La réflexion avance sur ce dossier, y compris sur la question d'une indemnité qui serait versée à l'ancien locataire. Ce dernier n'a pas forcément vocation à retrouver son logement, mais il pourrait bénéficier d'une indemnité versée par le propriétaire, sachant que les congés frauduleux sont souvent le fait de propriétaires qui veulent de nouveaux locataires en augmentant le niveau du loyer. Puisque vous nous avez donné rendez-vous aux étapes législatives suivantes, au Sénat voire en deuxième lecture, je peux d'ores et déjà vous dire, monsieur Chassaigne, qu'à la réflexion et en entendant l'apport du rapporteur, il me semble qu'une telle disposition permettrait d'aller un peu plus loin.

Je félicite le travail parlementaire, car le présent amendement correspond typiquement à une mesure qui aurait dû être proposée dans le projet de loi, puisqu'elle est assez évidente. Je remercie donc le rapporteur de cet amendement, pour lequel l'avis du Gouvernement est très favorable.

**M. Jean-Luc Laurent.** C'est toute l'utilité du Parlement !

**M. Marcel Rogemont.** Nous avons un très bon rapporteur !

**Mme Annick Le Loch.** Et de très bons parlementaires socialistes ! *(Sourires.)*

*(L'amendement n° 1134 rectifié est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 999 et 1186.

La parole est à Mme Laurence Abeille, pour soutenir l'amendement n° 999.

**Mme Laurence Abeille.** L'objet de cet amendement est d'encadrer plus strictement la pratique des ventes à la découpe.

Je remercie Sandrine Mazetier qui, dans son intervention sur l'article, a évoqué notre combat commun sur cette question de la vente à la découpe qui frappe beaucoup l'Île-de-France en particulier – mais pas seulement.

Nous savons que la vente à la découpe est surtout, notamment en période de hausse des prix de l'immobilier, source de spéculation, et s'accompagne souvent – trop souvent ! – de pratiques plus que contestables pour faciliter le départ des occupants d'origine. La différence de prix entre un logement occupé et un logement vide est importante – on parle d'environ 20 % –, ce qui explique la volonté des bailleurs de faire partir les locataires.

Cette question gangrène le marché immobilier et la vie des gens, notamment en Île-de-France. On ne peut pas en rester à la situation actuelle : il faut mettre en place des mécanismes pour protéger les citoyens de ce genre de pratiques spéculatives. Outre le fait que certains locataires se retrouvent sans logement, de telles pratiques ont pour conséquence directe de renforcer la hausse des prix de l'immobilier. Cet amendement vise donc à instaurer un droit de priorité des communes, afin de maintenir dans les lieux les locataires qui ne pourraient exercer le droit de préemption dont ils disposent.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Sandrine Mazetier, pour soutenir l'amendement n° 1186.

**Mme Sandrine Mazetier.** Après le rappel que vient d'effectuer Laurence Abeille, je veux donner un petit exemple très concret. L'an dernier, une société foncière, le groupe Gecina, s'est délestée à Paris de 1 500 appartements d'un coup. La ville de Paris, qui se porte pourtant le plus souvent possible acquéreur d'immeubles entiers pour préserver la diversité sociale et générationnelle à laquelle nous tenons, n'est pas capable d'acquérir d'un seul coup 1 500 logements. Une filiale de BNP Paribas a acheté une partie de ces 1 500 logements à Gecina – en particulier, dans ma circonscription, une résidence de plus de 150 logements. Gecina a vendu les appartements de cette résidence au prix moyen de 4 900 euros par mètre carré à la filiale immobilière de BNP Paribas ; or cette dernière découpe et revend aujourd'hui les appartements, sans y avoir effectué les moindres travaux, à plus de 8 000 euros par mètre carré. Les occupants, pour la plupart, ne sont pas en situation d'acheter.

Nous souhaitons donc créer une forme de droit de « post-emption ». Je sais que ce mot est un néologisme ou un barbarisme, mais il s'agit de permettre à une collectivité – Paris ou n'importe quelle autre ville – de se porter acquéreur bien après la déclaration d'intention d'aliéner, après que les locataires occupants qui voulaient se porter acquéreurs ont pu le faire, et d'obliger le vendeur à signaler les lots restant en vente, de sorte que les collectivités puissent se porter acquéreurs.

Les collectivités ne seront pas obligées de le faire – je le précise parce que certains projets de permis de diviser, par exemple, sont conçus pour lutter contre les ventes à la découpe et, d'une certaine manière, les interdire. Nous souhaiterions évidemment interdire les ventes à la découpe spéculatives, mais le droit de propriété, que nos collègues de l'opposition défendent ardemment,...

**M. Jean-Marie Tartat.** J'espère que vous le défendez aussi !

**Mme Sandrine Mazetier.** ...est particulièrement sacré et protégé dans notre pays. Cela amènerait donc probablement les collectivités à devoir dédommager les découpeurs, ce qui pèserait sur les finances publiques et aboutirait donc à l'opposé des préoccupations que nous partageons sur l'ensemble de ces bancs : protéger la diversité sociale et générationnelle dans l'ensemble de nos villes.

Je remercie tous ceux qui ont contribué à élaborer ce dispositif, qui donne la possibilité d'intervenir, sans pour autant y obliger. Il permet en revanche de casser la vente si un vendeur n'a pas informé la collectivité des lots qui restaient à disposition.

Avec ce dispositif, les investisseurs institutionnels de longue durée, dont nous avons besoin sur le marché du logement, ne seront pas dissuadés d'intervenir sur le marché de l'immobilier, en particulier dans les grandes métropoles – mais pas seulement. En même temps, nous dissuaderons les opérations les plus spéculatives et nous protégerons nos concitoyens.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements identiques ?

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Avis favorable à ces amendements, soutenus par d'excellents arguments. La création d'un droit de priorité des communes dans le cadre de la vente à la découpe permettra de maintenir les locataires dans les lieux tout en garantissant le droit des bailleurs. Ces amendements d'équilibre sont le résultat d'un travail parlementaire poussé, en lien avec les services du Gouvernement ; ils répondent à une vraie problématique et ne dissuadent pas les investisseurs qui veulent continuer de construire et de proposer une offre de logements abordables.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Avis très favorable à ces deux amendements qui sont une illustration de la coproduction législative entre le Parlement et le Gouvernement. Ils constituent un pas supplémentaire dans la protection des plus vulnérables contre des opérations qui s'apparentent ni plus ni moins, dans un certain nombre de cas, à de la spéculation, sans pour autant léser le droit de propriété. C'est un point important, car nous devons veiller à la constitutionnalité du dispositif mis en place dans le projet de loi afin qu'il ne soit pas fragilisé par la suite.

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

**M. Michel Piron.** Personnellement, j'ai quelques craintes, non sur les objectifs, mais sur les résultats de cet outil.

Rappelons tout d'abord quel est l'enjeu. Les ventes à la découpe ont beaucoup fait parler d'elles – il est vrai que l'information est souvent très parisienne et que c'est dans la capitale que se déroulent l'essentiel de ces ventes – mais pas toutes. Elles représentent en réalité un peu moins de 1 % du total des transactions annuelles : 6 000 pour un peu plus de 750 000 ventes.

Dans le même temps, nous savons que nous avons besoin des investisseurs. Or ceux-ci ne peuvent s'y retrouver que sur le très long terme : ils construisent avec le produit de leurs ventes qui est d'autant plus haut que la plus-value est élevée. La rentabilité immédiate est extrêmement faible. Il ne s'agit pas d'opérations d'achat-revente. La nécessité pour eux de faire tourner leur patrimoine et de récolter des plus-values sur le long terme mérite mieux que de la simple stigmatisation. Je me permets d'insister très lourdement sur ce sujet.

Nous avons eu la loi Aurillac – ventes d'ensemble, baux de plus de six ans – ; nous avons eu la loi de 2005 qui a apporté pour les locataires des protections supplémentaires importantes et justifiées, notamment l'interdiction du congé pour vente pour les publics fragiles. Nous ne sommes donc pas aujourd'hui sans outil, je veux aussi le rappeler.

Les chiffres dont je dispose indiquent que lors des ventes à la découpe, un tiers des lots est vendu sans occupants – proportion un peu moindre à Paris –, un deuxième tiers est vendu aux locataires occupants, un dernier tiers enfin est vendu à des investisseurs, lesquels privilégient le plus souvent le très long terme.

J'aimerais que l'on prenne en considération cet ensemble de faits. J'insiste sur le fait que si l'on assèche les ressources des personnes qui construisent à partir des bénéfices à long terme qu'elles ont pu générer, on risque d'aller à l'encontre du but recherché, c'est-à-dire la possibilité d'augmenter l'offre de logements en s'appuyant sur les investisseurs.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 999 et 1186 sont adoptés.)*

*(L'article 2, amendé, est adopté.)*

### Après l'article 2

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 235 rectifié.

**M. Jean-Marie Tetart.** Cet amendement est défendu, madame la présidente.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Avis défavorable à cet amendement qui vise à supprimer la loi Aurillac que nous venons d'évoquer.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Défavorable également.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 235 rectifié n'est pas adopté.)*

### Article 3

**Mme la présidente.** Plusieurs orateurs sont inscrits sur l'article 3.

La parole est à M. David Douillet.

**M. David Douillet.** L'article 3 a pour objectif de créer un loyer médian de référence, et par conséquent un loyer médian majoré que les propriétaires et bailleurs ne pourront dépasser, ainsi qu'un loyer médian minoré.

Selon le Gouvernement, l'encadrement des loyers a pour objectif d'enrayer la hausse des loyers dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre entre l'offre et la demande. Or ce plafonnement des loyers risque d'avoir des effets contre-productifs en matière d'accès au logement.

Tout d'abord, cette mesure risque, c'est une évidence, de décourager les propriétaires et les investisseurs d'investir dans le marché locatif. Depuis que vous avez mis en place, le 1<sup>er</sup> août 2012, le décret d'encadrement des loyers, reconduit pour un an le 31 juillet dernier, qui limite la possibilité

pour un propriétaire de relever le loyer de son bien en cas de renouvellement de bail, le nombre des permis de construire a évolué de manière éloquente. Au deuxième trimestre 2013, ils ont baissé de 5,8 %. Par rapport au deuxième trimestre 2012, la diminution est de 14,1%. Au deuxième trimestre 2013, la construction neuve a chuté de 15,6 %. Pour le seul mois de juin – période à laquelle la presse a abondamment évoqué votre projet de loi et l'encadrement des loyers –, les permis de construire ont reculé de quasiment 2 %. Sur l'année écoulée, depuis l'entrée en vigueur de votre décret, les permis de construire ont chuté de 8,4 % par rapport à l'année précédente.

C'est bien la preuve que l'encadrement des loyers est contre-productif et qu'il va aggraver la pénurie de logements et accentuer la crise. Si plus personne n'investit, cela signifie évidemment qu'il y aura une stagnation voire une diminution de l'offre locative. S'il y a diminution de l'offre alors que le niveau de la demande reste constant voire monte, cela aboutira inévitablement à une hausse des prix. Je n'invente rien : c'est la loi de l'offre et de la demande. Plutôt que de régler la crise du logement, cette mesure va l'aggraver.

D'autre part, la mise en place du loyer médian aura pour effet l'augmentation des bas loyers en deçà du loyer médian. Un enfant de cinq ans le comprend, c'est évident !

Avec cette mesure, le Gouvernement ne va pas dans le bon sens. Tout cela s'apparente à une nationalisation du secteur de l'immobilier. C'est la petite musique qui résonne dans tout ce projet de loi.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Oh !

**M. David Douillet.** Plutôt que de créer de nouveaux logements, ce projet de loi va décourager l'investissement et ainsi créer une pénurie de logements dans ces zones tendues. C'est grave !

Cet article, comme le reste du texte, jette le discrédit sur l'ensemble des propriétaires alors que seule une minorité d'entre eux est responsable d'abus. Une fois de plus, comme d'habitude, la majorité socialiste cherche un bouc émissaire... Cette fois-ci, ce sont les propriétaires et les bailleurs !

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

**M. Gilles Lurton.** L'article 3 prévoit les modalités d'encadrement des loyers avec la création d'observatoires locaux des loyers dans les zones tendues.

Pour ma part, je suis opposé à l'encadrement des loyers. Cette mesure aura un effet contre-productif en envoyant un signal négatif à tous les investisseurs. Ce n'est pas en bloquant ou en baissant la rentabilité locative que vous pousserez les investisseurs à créer les logements dont nous aurons besoin.

Cet article comporte de nombreux effets pervers. Tout d'abord, la perte de loyers pourrait entraîner la vente des logements locatifs par leurs propriétaires faisant ainsi baisser l'offre locative. De plus, l'absence de contrôle du dispositif risque d'alimenter le marché locatif parallèle. Enfin, ce dispositif risque de réduire les loyers les plus élevés et d'augmenter les loyers les plus modestes, car les loyers inférieurs à la médiane fixée pourront être augmentés jusqu'à atteindre cette limite.

La faisabilité du dispositif prévu pose également question eu égard au risque de discrimination territoriale. L'observatoire des loyers de chacun des territoires concernés par le

dispositif n'aura pas forcément les moyens statistiques de déterminer le loyer médian à partir d'un maillage territorial fin. Il lui sera ainsi impossible de distinguer les différentes localités des agglomérations au sein desquelles les loyers sont pourtant très différents. Le risque est alors d'instaurer un loyer médian créant des discriminations territoriales.

Des bruits récents – que vous voudrez bien me confirmer – laissent à penser qu'un travail de révision de la carte des zonages est en cours au sein de votre ministère. Cette information peut paraître tout à fait logique, compte tenu des engagements que vous aviez pris à l'automne dernier lors de la discussion d'un précédent projet de loi sur le logement, compte tenu également de l'engagement pris par le ministre du budget lors de la discussion de l'article 57 de la loi de finances pour 2013. Celui-ci m'avait même répondu que la carte des zonages serait révisée pour le mois de juin 2013. Je comprends que cela puisse prendre plus de temps, eu égard au travail que cela représente. Pouvez-vous me confirmer cette information, madame la ministre ?

Dans l'affirmative, les parlementaires seront-ils consultés sur d'éventuelles modifications de zonages des communes de leur circonscription avant publication d'une nouvelle carte ?

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Véronique Louwagie.

**Mme Véronique Louwagie.** L'article 3 vise à instaurer un encadrement des loyers dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants où le marché de la location est tendu. Un loyer médian serait retenu pour ces zones. Quel sera l'impact pour les locataires de la fixation d'un tel loyer ? C'est une question cruciale.

Certes, l'impossibilité pour le propriétaire de fixer un loyer au mètre carré au-delà de 120 % du loyer médian au mètre carré relevé par l'observatoire local des loyers aura un impact sur les locataires. Mais il ne faut pas oublier le risque important d'entraîner une augmentation des loyers situés en dessous du loyer médian de référence. La moitié des loyers pourraient être concernés, ce qui affecterait principalement des familles fragiles et des locataires aux ressources modestes. Vous aboutiriez donc à un système contre-productif.

Quel sera l'impact d'une telle mesure pour les propriétaires ? Elle conduira sans doute à décourager les propriétaires et les investisseurs. Elle induit également un risque de dégradation des locaux au regard de l'expérience de la loi de

blocage des loyers de 1948 : les propriétaires n'ayant pas été incités à faire des travaux d'amélioration, certains locaux se sont dégradés au point de devenir vétustes.

Par ailleurs, l'article 3 donne la possibilité aux bailleurs de proposer un complément de loyer exceptionnel au loyer de base pour les logements qui le justifient et introduit également une possibilité de contestation dans les trois mois suivant la signature du bail pour les locataires. Cela introduit une incertitude juridique inacceptable pour le bailleur qui ne pourra avoir la certitude que le loyer contractuel sera payé alors que celui-ci a été accepté par le locataire à la signature du contrat. Cette possibilité de contestation n'est pas admissible et va contribuer à détourner durablement les investisseurs du secteur de l'immobilier résidentiel.

Si l'encadrement des loyers est la solution miracle, pourquoi le gouvernement Jospin n'a-t-il pas poursuivi le dispositif d'encadrement des loyers prévu par la loi de 1989, dite loi Mermaz ?

Madame la ministre, la vraie réponse aux problèmes du logement consiste à accroître l'offre. Cette offre, le parc privé peut y contribuer ; malheureusement, loin de favoriser son développement, l'article 3 découragera l'investissement dans la pierre au détriment des locataires.

**Mme la présidente.** La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

2

## ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

**Mme la présidente.** Prochaine séance, ce matin, à neuf heures trente :

Suite de la discussion du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

La séance est levée.

*(La séance est levée, le jeudi 12 septembre, à une heure.)*

*Le Directeur du service du compte rendu de  
la séance de l'Assemblée nationale*

NICOLAS VÉRON







## ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	<b>DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE</b>	
03	Compte rendu..... 1 an	197,60
33	Questions..... 1 an	146,40
	<b>DÉBATS DU SÉNAT</b>	
05	Compte rendu..... 1 an	177,60
35	Questions..... 1 an	106,00
85	Table compte rendu..... 1 an	37,50

**En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande**

Paiement à réception de facture

En cas de règlement par virement, indiquer obligatoirement le numéro de facture dans le libellé de votre virement.

Pour expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(\*) Arrêté du 11 décembre 2012 publié au *Journal officiel* du 13 décembre 2012

---

Direction, rédaction et administration : 26, rue Desaix, 75727 Paris Cedex 15  
Standard : 01-40-58-75-00 – Accueil commercial : 01-40-15-70-10 – Télécopie abonnement : 01-40-15-72-75

---

**Prix du numéro : 3,65 €**  
(Fascicules compte rendu et amendements)