

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

3^e SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013

6^e séance

Compte rendu intégral

2^e séance du jeudi 12 septembre 2013

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



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

SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE MME CATHERINE VAUTRIN

1. Accès au logement et urbanisme rénové (p. 8772)

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 8772)

Après l'article 6 (p. 8772)

Amendements n^{os} 996, 1160

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

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

Amendements n^{os} 1010, 1161, 1007 rectifié, 1163, 1008, 1164, 1006 rectifié et 1162 rectifié, 1009

Article 7 (p. 8773)

Amendement n^o 1143 rectifié

Après l'article 7 (p. 8774)

Amendements n^{os} 878, 1014, 1015

Article 7 *bis* (p. 8775)

Amendements n^{os} 184, 737, 1144

Article 8 (p. 8776)

M. Christophe Caresche

M. Jean-François Lamour

M. François de Rugy

M. Christophe Borgel

M. Michel Piron

M. Serge Letchimy

Mme Cécile Duflot, ministre

M. Bertrand Pancher

M. Daniel Goldberg, rapporteur

M. Christophe Caresche

M. Michel Piron

M. Jean-François Lamour

Amendements n^{os} 142, 233, 333, 976

Amendements n^{os} 783, 1247, 1307

Amendements n^{os} 447 et 1068, 785, 143, 1248, 1016, 7, 448

Article 9 (p. 8789)

M. Gilles Lurton

Amendements n^{os} 42, 125, 124, 449 rectifié, 288, 185, 667, 596, 668, 1207

Amendements n^{os} 197, 702, 289, 198, 628, 769, 1165

Avant l'article 10 (p. 8793)

Amendements n^{os} 816, 818, 1360, 819

Article 10 (p. 8794)

M. Marcel Rogemont

Amendements n^{os} 823, 1017, 820

Amendements n^{os} 821, 1145, 162, 657, 1191 rectifié, 649, 659, 1190 deuxième rectification

Amendements n^{os} 822, 163 rectifié

Après l'article 10 (p. 8798)

Amendement n^o 547

Suspension et reprise de la séance (p. 8798)

Article 11 (p. 8798)

Amendements n^{os} 236, 243, 1147, 257

Article 11 *bis* (p. 8800)

Avant l'article 12 (p. 8800)

Amendement n^o 252

Article 12 (p. 8800)

Amendements n^{os} 824 rectifié, 863, 874, 879

Amendements n^{os} 1192 et 1193, 1018, 1194, 905, 1195

Après l'article 12 (p. 8801)

Amendements n^{os} 241, 1196

Article 13 (p. 8802)

Article 14 (p. 8802)

Amendement n^o 901

Amendements n^{os} 1091, 1337 et 1338, 1090, 734, 902, 735

Amendements n^{os} 1089 et 580, 345

Après l'article 14 (p. 8803)

Amendement n^o 119

Articles 15 à 16 *bis* (p. 8803)

Après l'article 16 *bis* (p. 8803)

Amendement n^o 1197

| | |
|---|---|
| Article 16 <i>ter</i> (p. 8804) | Amendements n ^{os} 576, 1021, 647 |
| Article 17 (p. 8804) | Après l'article 22 (p. 8809) |
| Avant l'article 18 (p. 8804) | Amendement n ^o 1022 |
| Amendement n ^o 899 | Amendement n ^o 1023 et 1024 |
| Article 18 (p. 8805) | Article 22 <i>bis</i> (p. 8810) |
| Amendements n ^{os} 898 et 900, 311, 160 | Amendement n ^o 786 rectifié |
| Article 19 (p. 8806) | Après l'article 22 <i>bis</i> (p. 8811) |
| <i>Suspension et reprise de la séance</i> (p. 8807) | Amendements n ^{os} 320, 321 |
| Article 20 (p. 8807) | Article 22 <i>ter</i> (p. 8811) |
| Article 20 <i>bis</i> (p. 8807) | Article 23 (p. 8811) |
| Amendement n ^o 1265 | Amendements n ^{os} 144, 187, 873 |
| Article 21 (p. 8807) | Article 24 (p. 8812) |
| Article 22 (p. 8807) | Amendement n ^o 145 |
| Amendements n ^{os} 1304, 648, 579 | Article 25 (p. 8812) |
| Amendements n ^{os} 584, 1260 | Amendements n ^{os} 875, 146, 147, 202, 148, 149 |
| Amendements n ^{os} 1258, 572, 959 | Amendements n ^{os} 203, 204, 205, 206, 207 et 208, 877, 880, 881 |
| Amendements n ^{os} 1020, 1259 | 2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 8814) |

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE MME CATHERINE VAUTRIN

vice-présidente

Mme la présidente. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à quinze heures.)

1

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

Suite de la discussion d'un projet de loi

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

Le temps de parole restant pour la discussion de ce texte est de 5 heures 59 minutes pour le groupe SRC, dont 311 amendements restent en discussion ; 7 heures 3 minutes pour le groupe UMP, dont 432 amendements restent en discussion ; 2 heures 26 minutes pour le groupe UDI, dont 90 amendements restent en discussion ; 1 heure trente-cinq minutes pour le groupe écologiste, dont 48 amendements restent en discussion ; 1 heure 33 minutes pour le groupe RRDP, dont 54 amendements restent en discussion ; 1 heure 40 minutes pour le groupe GDR, dont 46 amendements restent en discussion et 24 minutes pour les députés non inscrits.

DISCUSSION DES ARTICLES *(suite)*

Mme la présidente. Ce matin, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles du projet de loi, s'arrêtant à l'amendement n^o 996 portant article additionnel après l'article 6.

Après l'article 6

Mme la présidente. Je suis saisie de plusieurs amendements portant articles additionnels après l'article 6. Nous examinons tout d'abord deux amendements identiques, n^{os} 996 et 1160.

La parole est à M. Denis Baupin, pour soutenir l'amendement n^o 996.

M. Denis Baupin. Nous abordons une série d'amendements relatifs aux meublés touristiques. Leur objectif est de souligner une difficulté que nous rencontrons dans un certain nombre de villes, notamment dans la capitale, donc dans des zones tendues, où la prolifération des meublés touristiques entraîne une tension supplémentaire sur le marché locatif, en

le privant d'un certain nombre de logements. Il s'agit, ici, non d'interdire, mais de réguler de façon cohérente et efficace cette activité. Tel est l'objet de ces six amendements que je défendrai successivement.

Le premier d'entre eux, l'amendement n^o 996, vise à donner compétence aux agents des communes pour contrôler l'usage des locaux.

Mme la présidente. La parole est à Mme Annick Lepetit, pour soutenir l'amendement n^o 1160.

Mme Annick Lepetit. Je vous proposerai, comme Denis Baupin, de présenter ces cinq amendements, lesquels tendent à réorganiser la législation sur les meublés touristiques. La discussion que nous avons eue en commission nous a permis de poser le problème et d'en débattre longuement. Ces amendements opèrent clairement la distinction entre les locaux destinés à l'habitation et ceux loués pour de courtes durées à des touristes. J'insiste sur la notion de courte durée. Il est, bien évidemment, nécessaire de demander un changement d'usage du local. Comme pour tout changement d'usage de locaux, la commune donne l'autorisation. C'est l'objet de l'amendement 1161.

L'amendement n^o 1162 rectifié prévoit que cette demande de changement d'usage ne pourra être faite qu'après avoir obtenu l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires. La réglementation est déjà confiée aux communes, sauf dans les départements de Paris et de la petite couronne. Notre amendement n^o 1160 vise à revenir sur cette spécificité. Enfin, notre objectif est de mieux encadrer les logements dédiés à être des meublés touristiques sans toutefois interdire aux personnes de louer quelques semaines par an un logement dans lequel elles résident principalement.

Le conseil municipal sera donc chargé de définir un régime d'autorisation temporaire pour qu'il soit possible de louer son logement sur de courtes périodes sans avoir à demander un changement d'usage. Pour terminer, le produit des amendes, s'il y a amende, sera perçu par les communes, tel objet de notre amendement n^o 1164.

Mme la présidente. Monsieur Baupin, puis-je considérer que vous avez également présenté l'ensemble de vos amendements ?

M. Denis Baupin. J'ai été un peu plus bref.

Mme la présidente. C'est pourquoi je me permets de vous interroger de nouveau.

M. Denis Baupin. Je n'entrerai pas dans les détails, car les cinq amendements sont identiques à ceux que vient de présenter Annick Lepetit. Ils portent ainsi, je l'ai indiqué, sur le statut des agents, mais aussi sur les décisions de copropriété et sur la possibilité pour la collectivité de choisir la location des locaux. Je précise que nous avons déposé, pour

notre part, un sixième amendement, lequel est plus précis puisqu'il prévoit l'interdiction de louer un logement pour des courtes durées ou pour des nuitées. J'y reviendrai.

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 l'ensemble de ces amendements.

M. Daniel Goldberg, rapporteur de la commission des affaires économiques. Vous me permettez, j'en suis sûr, madame la présidente, à la reprise de cette séance, et puisque nous discutons d'un texte sur le logement, d'avoir une pensée émue et amicale pour Albert Jacquard qui nous a quittés ce matin, et qui était un grand acteur du droit au logement dans notre pays. (*Applaudissements.*)

Tous les amendements portant sur les meublés touristiques présentés par Mme Lepetit et par M. Baupin ont reçu un avis favorable de la commission. Je ne les détaillerai donc pas. Ils visent, notamment, à doter les agents chargés du contrôle de l'usage des locaux, donc du respect des procédures de changement d'usage, des prérogatives prévues aux articles L. 651-6 et L. 651-7 du code de la construction. Ces amendements permettront de mieux encadrer une pratique qui doit rester possible, mais qui, malheureusement comme d'autres pratiques concernant le logement, a amené à un certain nombre de déviations.

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

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. Je partage l'émotion du rapporteur après le décès d'Albert Jacquard qui ne s'est pas seulement engagé en faveur du droit au logement, mais a également milité pour de nombreuses causes, pour des valeurs extrêmement importantes qui fondent l'engagement de nombre d'entre nous ici.

Ces amendements présentés par Mme Lepetit et M. Baupin précisent le dispositif évoqué au cours du débat. Le Gouvernement y est donc favorable.

(Les amendements identiques n° 996 et 1160 sont adoptés.)

Mme la présidente. Les amendements identiques, n° 1010 et 1161 ont déjà été défendus, de même que les amendements identiques, n° 1007 rectifié et 1163, que les amendements identiques n° 1008 et 1164, et que les amendements identiques n° 1006 rectifié et 1162 rectifié.

(Les amendements identiques, n° 1010 et 1161, n° 1007 rectifié et 1163, n° 1008 et 1164, n° 1006 rectifié et 1162, acceptés par la commission et le Gouvernement, sont successivement adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à M. Denis Baupin, pour soutenir l'amendement n° 1009.

M. Denis Baupin. Je remercie le rapporteur et la ministre d'avoir donné un avis favorable aux précédents amendements. Je m'associe à leurs propos concernant Albert Jacquard. Nous sommes tristes lorsque nous pensons à ses combats, à son humanité et à tout ce qu'il a pu apporter aux relations entre les personnes, sujet sur lequel il a été particulièrement éloquent.

Cet amendement n° 1009 vise à renforcer encore le dispositif afin qu'il ne puisse pas y avoir de location touristique inférieure à une semaine. J'insiste sur ce point. En effet, les

arrondissements centraux de Paris sont l'endroit en Europe où l'on compte le plus de services publics, de services de transport, de réseaux alors que la population diminue parce que l'on y compte de plus en plus de résidences secondaires, de locations touristiques. Cet amendement nous permet d'aller au-delà de ce que nous avons déjà adopté et d'éviter également la concurrence avec les hôtels.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Cet amendement me gêne quelque peu. En effet, la commission, à ma demande et à la suite à une erreur matérielle lors de sa réunion au titre de l'article 91, a émis un avis favorable à cet amendement qui vise à interdire la location meublée touristique pour une durée inférieure à une semaine dans les zones tendues. Or cela correspond à une réalité importante, notamment en Île-de-France. Par ailleurs, le parc hôtelier ne suffit plus à répondre à cette demande. C'est pourquoi j'émets, à titre personnel, un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. L'amendement que vous venez de présenter, monsieur le député, vise à définir une durée minimale d'une semaine pour la location des meublés touristiques. Le Gouvernement y est défavorable puisque la location des meublés touristiques pour des durées inférieures à une semaine correspond à un besoin réel qui n'est pas totalement satisfait par l'offre hôtelière. Par ailleurs, la législation relative au changement d'usage et les adaptations prévues par vos précédents amendements pour vérifier l'application de la législation et par les deux amendements du Gouvernement que j'ai soutenus tout à l'heure me semblent de nature à répondre au besoin d'encadrement de ce dispositif.

Voilà pourquoi je sollicite de votre part le retrait de cet amendement, faute de quoi j'y serai défavorable.

Mme la présidente. Êtes-vous sensible à cette demande de retrait, monsieur Baupin ?

M. Denis Baupin. J'y suis très sensible, donc je vais retirer l'amendement.

(L'amendement n° 1009 est retiré.)

Article 7

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1143 rectifié.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Cet amendement vise à protéger l'occupant de l'hôtel meublé y ayant sa résidence principale en lui permettant de bénéficier des dispositions introduites par le présent projet de loi. Toutes les innovations du projet de loi ne sont pas forcément pertinentes, s'agissant des hôtels meublés, c'est notamment le cas de la commission de conciliation. Cependant, les locataires d'hôtels meublés doivent pouvoir être défendus, notamment par des associations, en cas de litige.

Il est enfin proposé de préciser par décret l'appréciation de la décence d'une chambre d'hôtel. Pour toutes ces raisons, je vous propose d'adopter cet amendement, lequel a reçu un avis favorable de la commission.

(L'amendement n° 1143 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 7, amendé, est adopté.)

Après l'article 7

Mme la présidente. La parole est à Mme Annick Lepetit, pour soutenir l'amendement n° 878.

Mme Annick Lepetit. Il est défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Cet amendement déposé par de nombreux collègues du groupe SRC, notamment par M. Sirugue, soulève un certain nombre de questions, car il fait peser sur le bailleur la responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée. Comme chacun le sait, il est aujourd'hui obligatoire d'installer un détecteur de fumée. Néanmoins, l'évolution proposée n'est pas sans poser de questions, puisque l'amendement suggère notamment de veiller à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif. Le propriétaire doit-il s'assurer que les piles qui alimentent le détecteur de fumée fonctionnent correctement ?

Pour toutes ces raisons, j'ai proposé, et la commission m'a suivi, de donner un avis défavorable à cet amendement. Je considère cependant, bien entendu, que l'installation d'un détecteur de fumée est une nécessité. Toutefois, faire reposer son installation sur les seuls propriétaires peut poser un certain nombre de problèmes.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Vous le savez, l'obligation de présence d'un détecteur est un engagement très fort de ce Gouvernement et de la ministre que je suis. Nous pourrions, et je le dis solennellement, diviser par deux le nombre de décès et de blessés graves, comme l'ont démontré tous les autres pays européens, grâce à un taux d'installation de ces détecteurs de fumée dans les lieux d'habitation proche de 100 %. L'effet immédiat sur la baisse du nombre de décès est plus qu'avéré. Je pense donc que c'est fondamental.

En revanche, la rédaction de cet amendement pose, à mon avis, deux questions. Ainsi, on peut penser que le coût de l'installation dont je rappelle qu'il est très modique, puisqu'il se situe entre 12 et 25 euros, sera à la charge du propriétaire.

Pour l'installation et l'entretien du dispositif, en revanche, dispositif qui est très petit et nécessite un entretien limité, il vaut mieux responsabiliser l'occupant du logement. S'ils incombaient aux propriétaires, certains locataires pourraient croire que le dispositif fonctionne alors que tel ne serait pas le cas. Je ne suis donc pas favorable, pour des raisons d'efficacité, à ce qu'on leur confie une telle responsabilité. Pour le coût, la question se discute.

Je suggère que vous retiriez cet amendement et que nous avancions peut-être sur la clarification, parce que je suis très attaché à ce qu'un tel dispositif soit installé massivement dans notre pays.

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

Mme Annick Lepetit. Je partage évidemment sur le fond les propos de la ministre sur la nécessité de l'installation de ce type d'appareil. Nous avons eu de nombreuses discussions à ce sujet il y a quelques années, mais, malheureusement, les choses manquent un peu de clarté. Vous avez rappelé, madame la ministre, qu'il fallait clarifier les choses. Vous aviez l'air d'accord pour que l'installation soit faite aux

frais du propriétaire. S'il s'agit de changer les piles, ce pourrait évidemment être à la charge du locataire, mais soyons précis dans le partage des rôles car, si tout est à sa charge, il démontera le dispositif et partira avec, et des logements vides pourraient n'avoir aucun détecteur. Ce ne serait pas une bonne chose et cela risque d'être un peu compliqué à contrôler.

Je suis prête évidemment à retirer cet amendement mais je souhaite que l'on travaille davantage sur le dispositif, qui, il faut bien le dire, traîne dans les assemblées parlementaires depuis quelques années et que nous avons visiblement du mal à mettre au point.

(L'amendement n° 878 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Éric Alauzet, pour soutenir l'amendement n° 1014.

M. Éric Alauzet. La question de fond, c'est la grande difficulté qu'ont les personnes les plus défavorisées, qui relèvent souvent du PDALPD, à accéder au logement. Elles représentent environ 5 % de la population. C'est important, on le sait tous. Comme les autres, évidemment, ces ménages sont pénalisés par la pénurie de logements dans certaines zones géographiques, et nous verrons quels sont les effets des différentes lois tendant à favoriser la construction, mais, plus que d'autres, ils sont pénalisés par les prix élevés, nonobstant l'encadrement des loyers prévu par cette loi.

Nous avons donc à gérer l'urgence. C'est pourquoi il paraît nécessaire de se donner les moyens de mobiliser le parc existant. Bien entendu, l'amendement tel qu'il est rédigé peut paraître un peu brutal en affichant un droit de priorité locative dévolue à une personne publique au bénéfice des personnes défavorisées, et il devra donc, comme il le précise, être complété par un décret précisant les dispositions qui permettront d'assurer aux propriétaires une garantie des loyers et une restitution de l'appartement en l'état. Cette solution n'est bien entendu que temporaire en attendant les effets des mesures d'offre, mais, encore une fois, il s'agit de gérer l'urgence, en attendant les 900 000 logements dont nous avons besoin.

Nous avons besoin d'un dispositif qui facilite l'accès au logement des plus modestes en augmentant le parc des logements à loyer modéré. On peut s'inspirer du dispositif mis en place à Paris, nommé « Louez solidaire », qui, au 31 décembre 2011, a permis de mobiliser 609 logements et d'héberger 867 familles défavorisées. Outre le fait d'augmenter le parc rapidement et de répondre à une demande sociale, un tel dispositif peut assurer une bonne mixité sociale par la mobilisation de logements dans le tissu diffus et accélérer la réhabilitation du parc ancien, notamment au plan énergétique.

Entre incitation et obligation locative, je ne veux pas trancher à ce stade. Toujours est-il que le propriétaire bénéficierait évidemment d'avantages et de garanties mais la mobilisation du parc privé me semble aujourd'hui indispensable pour que l'État puisse assurer son devoir de garantir le droit au logement.

Merci, madame la ministre, monsieur le rapporteur, de nous apporter votre éclairage sur cette problématique et cette perspective.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Défavorable, pour plusieurs raisons.

C'est une idée séduisante, qui vient d'ailleurs d'être développée avec talent par M. Alauzet. Néanmoins, ce nouveau droit serait incompatible avec le droit de propriété, qui permet au bailleur de choisir son locataire. Un tel droit de priorité pourrait prendre la forme d'une réquisition de logement. Enfin, l'exercice d'un tel droit imposerait une limitation du montant des loyers au plafond des logements sociaux. En somme, on imposerait aux bailleurs non seulement un locataire mais un montant de loyer bas. Il faudrait à tout le moins prévoir une indemnisation du bailleur pour combler ce qu'on pourrait appeler le manque à gagner au regard des prix du marché.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Alauzet, je comprends l'esprit de cet amendement : pouvoir utiliser une partie du parc privé pour loger des personnes ayant besoin d'un logement. Mais cet amendement pose deux questions, le différentiel entre le loyer fixé et le loyer prévu, y compris dans le cadre d'un dispositif d'encadrement, loyer qui serait nécessairement abaissé, avec donc un problème de compensation, et la liberté pour le propriétaire de choisir son locataire.

Pouvoir utiliser une partie du parc vacant pour accueillir des ménages en difficulté est néanmoins un élément extrêmement intéressant et l'intermédiation locative, qui, comme je l'ai rappelé hier, est un bon système, qui permet d'une part d'avoir pour locataire une association ayant des sous-locataires et exerçant donc les responsabilités d'un propriétaire, y compris, le cas échéant, la remise en état du logement, d'autre part de sous-louer dans le cadre soit de baux glissants soit de baux directs avec l'association.

Votre amendement pose la question, réelle, des moyens des collectivités locales d'intervenir dans un parc qui est parfois très important et sur lequel, évidemment, puisque c'est un parc privé, la puissance publique et la collectivité locale n'ont pas la main.

Pour les raisons que je vous ai exposées, cet amendement ne me paraît pas pouvoir être adopté mais je partage en partie l'esprit qui l'anime sur la nécessité de pouvoir répondre à la crise du logement d'un certain nombre de familles. Je vous suggère donc de bien vouloir le retirer. Sinon, le Gouvernement, tiraillé entre deux réflexions, s'en remettra à la sagesse de l'Assemblée.

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

M. Éric Alauzet. Vos arguments respectifs, je les entends d'autant mieux que j'avais moi-même un peu anticipé les problèmes que soulève l'amendement et je vais donc le retirer. Mais il s'agit bien de pointer la question du parc privé pour ces publics en difficulté. Plus généralement, l'enjeu est de répondre à l'insuffisante rapidité de la mise en place d'un parc public et aux difficultés que l'on connaît. Il y a sans doute plusieurs centaines de milliers de logements à mobiliser mais je conçois que c'est difficile.

(L'amendement n° 1014 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour soutenir l'amendement n° 1015.

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement vise à créer un statut protecteur pour les locataires d'habitations légères ou de terrains sur lesquels elles sont installées comme les campings ou les terrains familiaux, tout en leur permettant de rester publics prioritaires dans leur recherche de logements plus conventionnels s'ils le souhaitent.

Dans son rapport, « Le camping aujourd'hui en France entre loisir et précarité », France Poulain annonce que, pour diverses raisons, environ 120 000 personnes y vivent aujourd'hui à l'année. Ce n'est pas rien. Or ces ménages ne bénéficient d'aucune protection pour leur maintien dans les lieux. Ainsi, à tout moment, le propriétaire d'un camping peut les expulser.

M. Bertrand Pancher. Amendement « gens du voyage » !

Mme Michèle Bonneton. Face à un phénomène important, il nous est apparu souhaitable de sécuriser le logement de ces personnes en alignant le droit sur celui, restrictif, des logements meublés, et je précise, pour répondre à une interruption que je viens d'entendre, que cela concernerait les personnes habitant au même endroit depuis plus de six mois consécutifs.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Cet amendement vise à considérer les campings comme des logements meublés. De mon point de vue, ce n'est pas la même chose. La commission m'a suivi et a donné un avis défavorable à cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Nous avons décidé d'avancer sur un certain nombre de questions relatives à l'habitat léger, démontable, quand il s'agit d'un habitat choisi, mais ce que vous proposez par cet amendement, c'est de faire entrer l'habitation sur des parcelles de camping dans les règles de l'habitat meublé. Cela me paraît préjudiciable à plusieurs titres. D'abord, cela revient à considérer de fait que cela devient une résidence principale répondant aux critères de la loi meublés, donc à faire sortir une partie des bénéficiaires de la loi DALO du dispositif. Par ailleurs, l'habitat en camping n'est pas équivalent à l'habitat en logement meublé.

Les objectifs que vous poursuivez ne me paraissent pas pouvoir être atteints utilement par votre amendement. Pour ma part, je suis assez fortement réservée à l'égard d'un tel dispositif qui consisterait à faire croire que le logement en camping équivaut au logement meublé. C'est la raison pour laquelle je vous demande de retirer votre amendement. Sinon, j'y serai défavorable.

Mme la présidente. Retirez-vous votre amendement, madame Bonneton ?

Mme Michèle Bonneton. J'espère que le sort de ces personnes pourra être réglé au mieux, peut-être par un amendement du Gouvernement. Je m'en remets à l'avis de M. le rapporteur et de Mme la ministre, je retire l'amendement.

(L'amendement n° 1015 est retiré.)

Article 7 bis

Mme la présidente. Sur l'article 7 bis, je suis saisie de deux amendements identiques, nos 184 et 737.

La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 184.

M. Jean-Marie Tetart. Tout locataire doit pouvoir présenter une assurance. En cas de refus de délivrer une assurance, nous avons autorisé le recours au bureau central de tarification. Dans la mesure où nous avons prévu que le propriétaire pouvait se substituer au locataire, il serait souhaitable qu'il puisse lui aussi recourir au bureau central de tarification si, en raison de la situation du logement, il y avait un refus d'assurance.

Mme la présidente. La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 737.

M. Jacques Krabal. Il est défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je me satisfais d'ores et déjà que, puisque mes collègues de deux groupes proposent d'amender l'article 7 bis, soit validé le principe de cet article, issu d'un amendement que j'avais moi-même déposé lors de la discussion en commission au mois de juillet.

Il s'agit d'étendre au bailleur souhaitant prendre une assurance pour le compte de son locataire la possibilité de saisir le bureau central de tarification en cas de refus de la part des assureurs de présenter une offre. La commission et moi-même approuvons tout à fait cette démarche et je suis donc favorable à ces amendements.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement est favorable à ces amendements, qui sont pertinents.

(Les amendements identiques n° 184 et 737 sont adoptés.)

Mme la présidente. L'amendement n° 1144 de M. le rapporteur vise à corriger une erreur matérielle.

(L'amendement n° 1144, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 7 bis, amendé, est adopté.)

Article 8

Mme la présidente. La parole est à M. Christophe Caresche, inscrit sur l'article 8.

M. Christophe Caresche. Nous abordons un sujet important, peut-être l'un des plus importants du projet de loi et, en tout cas, des plus novateurs, des plus emblématiques, qui est la garantie universelle des loyers, ou, plutôt, du logement, puisqu'il y a eu une évolution sémantique entre le texte du projet de loi...

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Bonne évolution !

M. Christophe Caresche. ...et la version qui nous est présentée aujourd'hui.

Je vais en venir très rapidement à ma démonstration mais je voudrais d'abord dire que, sur le principe, je trouve que la garantie universelle des loyers peut être une excellente chose

et, si nous arrivions effectivement à mettre en place le dispositif, il aurait évidemment des répercussions positives pour les bénéficiaires.

Mais il aura aussi un coût, madame la ministre, puisque ce sont les propriétaires bailleurs et les locataires qui alimenteront le fonds permettant de garantir les loyers impayés. Je considère qu'il faut que nous donnions dès maintenant à ces locataires, qui consentent parfois des efforts très importants pour payer leurs loyers, avec des taux d'effort pouvant être supérieurs à 50 %, ainsi qu'aux propriétaires, les garanties d'une gestion sécurisée du dispositif, assurée contre toute dérive.

C'est sur ce plan que je suis, madame la ministre, vous le savez, en opposition avec votre texte, car vous retenez un mode de gestion « tout public », en proposant la création d'un établissement public pour gérer la garantie universelle des loyers. Ce choix pose, à mon sens, trois questions.

La première est juridique. Elle a été peu abordée, que ce soit dans nos débats, le rapport ou encore l'étude d'impact, mais des incertitudes juridiques pèsent sur votre texte car, en instituant une sorte de monopole d'État sur la garantie universelle des loyers, vous soumettez au secteur public une activité aujourd'hui ouverte au secteur privé, et je pense que cela peut être contraire à certains principes, tels que la liberté d'entreprendre,...

M. Lionel Tardy. Vous évoluez !

M. Sylvain Berrios. Très bien !

M. Christophe Caresche. ...inscrits dans la Constitution, ou encore au droit européen. Je ne suis pas certain que l'on puisse évincer comme cela le secteur privé d'une activité aujourd'hui gérée en partie par lui. Je souhaiterais donc que des réponses soient apportées à cette question juridique.

La seconde question tient à un débat que j'ai découvert dans le rapport du Conseil des prélèvements obligatoires sur la fiscalité affectée, publié en juillet 2013. Nos collègues de la commission des finances ont pris connaissance de ce rapport. Le type de dispositif que vous nous proposez, qui vise à répondre à un problème par une taxe et un établissement public – une agence –, a connu par le passé, dans un certain nombre de cas, des dérives importantes.

M. Jean-François Lamour. Très bien !

M. Christophe Caresche. C'est clairement indiqué dans le rapport du Conseil des prélèvements obligatoires. Ces dérives de gestion sont liées au fait que l'État, notamment le Parlement, n'a pas joué son rôle de contrôle. Elles sont également dues à ce que la régulation de ces organismes s'est rarement faite sur les dépenses mais au contraire, le plus souvent, sur les recettes ; a ainsi été constatée pour ces organismes une dynamique des recettes beaucoup plus importante que celle de l'imposition directement liée à l'État. Il existe donc une interrogation forte sur ce type d'organisme.

Vous me dites que l'établissement public sera une structure légère. Je veux bien vous croire ; encore faudrait-il s'entendre sur ce qu'est une structure légère : plusieurs dizaines de personnes, plusieurs centaines, plusieurs milliers ?

Ce qui surtout m'inquiète, c'est que, dans le texte que vous nous proposez, vous confiez à l'établissement public, c'est-à-dire à l'organisme qui gèrera la garantie universelle des loyers, le soin de préfigurer le fonctionnement de cette garantie. C'est donc l'établissement public, en assurant le fonctionne-

ment, qui définira aussi les modalités selon lesquelles la garantie universelle sera mise en place. Ce n'est pas de nature à me rassurer.

M. Jean-François Lamour. Nous sommes bien d'accord !

M. Christophe Caresche. J'aurais préféré que cet établissement ne soit pas à la fois juge et partie, ce qui me semble problématique.

Enfin, par le choix d'une gestion publique, vous transférez sur le secteur public un risque aujourd'hui assumé en partie par le secteur privé. C'est mon objection la plus forte, car cela revient à confier à l'État, sur le plan symbolique comme sur le plan financier, le risque des impayés de loyer dans ce pays.

M. Jean-François Lamour. Bien sûr !

M. Christophe Caresche. Sur le plan symbolique, nous savons que ce n'est pas la meilleure façon de responsabiliser nos concitoyens. *(Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.)*

M. Lionel Tardy. Tout est dit !

M. Christophe Caresche. Tout simplement parce que, pour nos concitoyens, l'État, c'est parfois un peu tout le monde et personne. Je pense que ce n'est pas un bon signal.

Par ailleurs, sur le plan financier, vous nous dites, madame la ministre, que l'impact sera limité. Je veux bien vous suivre sur ce point, mais vous savez qu'un tel avis est contesté. Vous vous référez à une étude réalisée par l'inspection générale des finances que, pour le moment – j'ai officiellement demandé cette étude au Premier ministre –, le Gouvernement ne veut pas nous communiquer. Je considère que c'est un élément indispensable que nous devons connaître afin de nous faire une opinion sur le système que vous proposez.

M. Jean-François Lamour. Très juste !

M. Christophe Caresche. Je demande donc une nouvelle fois que le Gouvernement rende public ce rapport de l'inspection générale des finances,...

M. Jean-François Lamour. C'est ce qui s'appelle l'étude d'impact !

M. Christophe Caresche. ...pour que nous sachions sur quelle base et comment a été évalué l'impact financier de la garantie universelle.

M. Jean-François Lamour. Voilà !

M. Christophe Caresche. Trancher dès aujourd'hui, de surcroît dans des conditions d'information relative, la question de savoir si, pour gérer la garantie universelle, il faut un établissement public, ou bien recourir au secteur privé, ou encore privilégier une solution mixte, me semble prématuré. J'aurais préféré qu'avant de décider, nous ayons les éléments pour ce faire. Or j'ai le sentiment que nous déciderons aujourd'hui et que nous réfléchirons ensuite.

M. Lionel Tardy. Ce sont des paroles d'or !

M. Christophe Caresche. C'est un travers malheureusement bien français, que nous connaissons bien à l'Assemblée nationale. J'aurais souhaité que nous ayons tous les éléments.

J'ai compris que le débat n'était pas clos, qu'il y aurait plusieurs lectures, mais, en ce qui me concerne, et cela fait plusieurs années que je siége sur ces bancs, je ne suis pas en mesure d'adopter cet article.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Lamour.

M. Jean-François Lamour. Christophe Caresche a tout dit. *(Rires sur les bancs du groupe UMP.)*

M. Benoist Apparu. Sur le temps de quel groupe ses paroles seront-elles décomptées ? *(Mêmes mouvements.)*

M. François Brottes, *président de la commission des affaires économiques.* Le vôtre, bien sûr... *(Mêmes mouvements.)*

M. Jean-François Lamour. La barque est déjà pleine ! Il ne s'agit pas du principe de garantie universelle, car je comprends bien l'idée de cet article, mais de la manière dont vous l'abordez, en créant un établissement public. Je rejoins notre collègue de la commission des finances : à nouveau un établissement public ! À nouveau une taxe affectée ! Alors que nous savons ce que cela peut représenter en termes de prélèvements obligatoires et, surtout, alors que nous connaissons l'inefficacité de ce type de dispositif. La Cour des comptes l'a démontrée, à plusieurs reprises. Créer un nouvel établissement public alors qu'il en existe déjà tant, cela ne sert à rien, si ce n'est...

Mme Laure de La Raudière. À nommer un président !

M. Jean-François Lamour. ...à alourdir la barque des dépenses de l'État, sans que jamais ne soit démontrée l'efficacité d'un tel dispositif.

Qui plus est, le texte ne précise pratiquement pas le mode de financement et l'abondement, ni la manière dont l'établissement public gèrera cette taxe affectée, ni, surtout, sous quelle forme vous mettrez en place la garantie universelle. Cela se terminera de nouveau par une fiscalité supplémentaire, qui ne manquera pas, ce qui est totalement contradictoire avec l'encadrement des loyers voté il y a quelques instants, de se répercuter sur les loyers.

Nous avons donc là, madame la ministre, plusieurs questions, et je pense que vous tenterez de nous répondre à l'occasion du débat sur les amendements. Nous voyons bien que, si ce dispositif est aujourd'hui peut-être politiquement prêt, il est, techniquement, totalement impossible à mettre en place et que ses répercussions seront très importantes sur la charge des loyers et le pouvoir d'achat des ménages français.

J'en profite, madame la présidente, pour vous dire que j'avais déposé un amendement n°983, que nous retrouverons après l'article 84, demandant un rapport sur l'application du dispositif de garantie universelle. La gestion de celle-ci pourrait par exemple être assurée par l'Agence nationale de l'habitat. Pourquoi créer un dispositif spécifique pour la garantie universelle ? Il existe déjà des supports appropriés ; la garantie aurait pu être abritée par cette agence nationale.

En conclusion, le dispositif n'est pas du tout abouti et la loi n'éclaire absolument pas les parlementaires sur son efficacité et sa pérennité.

Mme la présidente. La parole est à M. François de Rugy.

M. François de Rugy. Nous savons bien que la présente disposition est l'une de celles qui font débat. Certains, y compris sur les bancs desquels on ne s'y attendait pas, ont cru pouvoir lancer une polémique sur le sujet (*Exclamations sur les bancs du groupe UMP*)...

M. Jean-François Lamour. Ce n'est pas une polémique, c'est le débat!

M. François de Rugy. ...et, comme souvent, un peu au dernier moment, d'ailleurs, alors que la disposition figure depuis le début dans le projet de loi.

Quel est le but de cet article? Vous essayez de faire croire, monsieur Lamour, que le dispositif n'est pas prêt techniquement, mais il faut dire d'abord si l'on est d'accord avec le principe, avant de s'abriter derrière la technique ou le temps.

Partons du problème. Quel est-il? Il se pose à la fois pour les locataires, ou plutôt ceux qui, avant même d'être locataires, veulent pouvoir signer un bail de location, et les propriétaires.

Pour ce qui est des locataires, tout le monde sait que, dans un certain nombre de zones tendues, comme on les appelle, c'est-à-dire les grandes villes, où les loyers sont élevés, on demande aux locataires une caution solidaire: on exige qu'ils puissent garantir que des gens paieront le loyer à leur place si jamais ils étaient en difficulté. On le demande même à des salariés ayant toutes les garanties de revenus par rapport au montant du loyer, et même à des fonctionnaires. En gros, on leur demande d'aller chercher leurs parents, des amis... C'est absurde et c'est même, selon moi, une atteinte à la liberté et à l'autonomie de l'individu.

Concrètement, nous savons très bien quelle conséquence cela peut avoir: les personnes qui ne sont pas en mesure d'apporter cette caution se trouvent exclues de la location. Elles se reportent alors sur le logement social, gonflant les listes d'attente, ou bien deviennent des clients potentiels pour les marchands de sommeil, qui n'existent et ne prospèrent, pour partie d'entre eux, que parce qu'ils ne demandent pas de caution, bien qu'ils aient d'autres pratiques, totalement illégales, pour percevoir leurs loyers – des loyers également très élevés.

Il y a par ailleurs le problème des propriétaires. Chers collègues de l'opposition, vous avez souvent voulu vous faire les chantres et les défenseurs des propriétaires.

Les petits propriétaires, qui n'ont qu'un seul logement à louer et dont le locataire est soit défaillant, du fait d'un accident de la vie, soit indélicat, sont dans la crainte de ne pas pouvoir percevoir leur loyer. Aussi se retrouvent-ils pris dans un système de recours juridiques et de procédures qui sont assez longues et pénibles, surtout pour eux qui sont les petits propriétaires d'un petit logement qui génère un petit revenu. Ces personnes ont deux comportements possibles: soit elles s'exposent à ce risque et s'en remettent à la chance, soit elles souscrivent une assurance privée...

M. Lionel Tardy. Et alors? Faites donc la même chose pour l'automobile, dans ce cas!

M. François de Rugy. ...comme nombre d'autres propriétaires. Or ce coût est non négligeable, d'autant que la transaction passe souvent par des gestionnaires qui prennent eux-mêmes une commission. Il faut régler ce double problème, qui est déjà connu. Comme je l'ai dit dans la discussion générale, le diagnostic a été fait depuis très longtemps et il est assez partagé. Ce remède que constitue la garantie univer-

selle des loyers a été proposé il y a longtemps déjà. Ne faisons pas semblant de découvrir cette idée. D'ailleurs, lorsqu'elle a été formulée, à l'occasion des campagnes électorales, par des candidats différents, tout le monde en général s'accordait sur ce principe d'une mutualisation. « Mutualisation », il me semblait que ce mot pouvait résonner de façon positive, notamment dans l'aile gauche de notre hémicycle! En mutualisant le risque, on permet d'abord de se couvrir et ensuite de réduire le coût.

Je veux bien que l'on considère, par pure idéologie, que la gestion sera meilleure dans le cadre du lien interpersonnel d'une assurance privée, mais je ne vois pas pourquoi le locataire, indélicat notamment, aurait un comportement différent, pas plus que le locataire défaillant, qui ne choisit pas d'être en incapacité de payer son loyer. La différence du mode de gestion de couverture du risque ne changera rien...

M. Lionel Tardy. Précisément, les assurances privées sont mutualisées!

M. François de Rugy. ...et c'est pourquoi je soutiens ce dispositif. Il faut arrêter de le remettre à plus tard, en s'abritant derrière des arguments techniques et son inaboutissement supposé. Le projet de loi est clair! (« Non! » et *exclamations sur plusieurs bancs du groupe UMP.*) La mise en place se fera le 1^{er} janvier 2016, soit dans plus de deux ans! Et vous trouvez que c'est trop rapide

M. Jean-François Lamour. C'est surtout que ce n'est pas clair!

M. François de Rugy. Mais le principe mentionné dans l'article 8 est très clair! Il s'agira ensuite de le mettre en œuvre. D'ailleurs, c'est amusant, monsieur Lamour, vous avez d'abord dit qu'il ne fallait pas créer d'agence avant de proposer que ce soit une agence du type de l'ANAH qui s'en charge.

M. Jean-François Lamour. Adressez-vous à M. Caresche!

M. François de Rugy. Vous n'êtes donc pas contre les agences! Je me souviens d'un gouvernement précédent qui a créé une agence nationale de la rénovation urbaine et je croyais que cette création de M. Borloo constituait un modèle positif que vous défendiez.

M. Jean-François Lamour. Lisez mon amendement avant de le critiquer, monsieur de Rugy! Vous avez peu d'arguments!

M. François de Rugy. Pourquoi une agence serait-elle tout à coup une mauvaise solution? Au contraire, il s'agit d'un premier pas afin de résoudre un problème concret grâce à une solution concrète et opérationnelle.

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

M. Christophe Borgel. Ce débat peut prendre deux formes: refuser de s'engager dans le dispositif, ou, pour ceux qui sont favorables à une garantie universelle des loyers, éprouver sincèrement et honnêtement sa faisabilité. Cette idée est présente depuis longtemps dans nos débats sur le logement. Elle poursuit un triple objectif ambitieux auquel il n'est pas facile de répondre: garantir les propriétaires devant le risque d'impayé; accompagner les locataires de bonne foi qui, face à un accident de la vie, peuvent se trouver devant une grave difficulté; enfin, permettre – si le dispositif le rend possible – la suppression de la caution et partant l'accès au logement de locataires jeunes et en CDD qui, tout en disposant des moyens de payer leur loyer, sont

obligés soit de faire appel à Papa ou Grand-Papa, soit de truquer leur déclaration de ressources, parce qu'ils sont dans la nécessité de se loger.

On peut s'opposer à la garantie universelle des loyers – je n'ai pas bien compris d'ailleurs si l'opposition y était plutôt favorable ou plutôt opposée...

M. Jean-François Lamour. Et Caresche ?

M. Christophe Borgel. Christophe Caresche a commencé son intervention en disant qu'il y était favorable. Il va falloir vous habituer, mes chers collègues, même si lors de la dernière mandature c'était peu le cas, à ce qu'il y ait sur ces bancs des parlementaires qui vivent tranquillement en n'étant ni déloyaux ni godillots, mais en ayant un dialogue franc (*Protestations sur les bancs du groupe UMP*) [avec le Gouvernement. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe SRC.*)]

M. Jean-François Lamour. C'est la langue de bois, ça ! Vous vous faites plaisir ! Mais continuez plutôt votre démonstration...

M. Christophe Borgel. Je ne me fais pas plaisir, et laissez-moi continuer. Nous avons mené, en amont, un échange sérieux avec le Gouvernement et nous n'avons pas souhaité que l'urgence soit déclarée pour ce texte. Nous avons en effet la conviction, pour un certain nombre de sujets, notamment celui-ci, que nous aurions besoin de l'ensemble du débat parlementaire – en commission, en première lecture, au Sénat et en deuxième lecture. Nous étions également convaincus que l'aller-retour entre le Gouvernement et le débat parlementaire était nécessaire. De même, nous avions la conviction que ce qu'élaborait le Gouvernement devait, à chaque pas, être confronté à la discussion politique dans notre assemblée et à l'expertise que les uns et les autres peuvent apporter.

À ce moment du débat, un certain nombre de points inscrits par le Gouvernement dans le texte doivent donc être précisés. Mais, comme l'urgence n'a pas été déclarée pour ce texte, nous avons tout le temps de la discussion parlementaire pour le faire.

On nous dit qu'il faut un dispositif maîtrisé pour les finances publiques, et je suis d'accord. Je ne partage pas tout à fait les mêmes inquiétudes que mon collègue, Christophe Caresche, mais je porte la même attention que lui à cette question. Il est impossible pour la majorité de revendiquer un redressement des finances publiques et de ne pas porter cette attention non seulement à la GUL mais à n'importe quel autre sujet. On nous dit aussi qu'il faut faire attention à ce que l'effort demandé au locataire et au propriétaire pour financer ce dispositif ne soit pas trop important. Nous devons en effet y être attentifs et essayer de mesurer le niveau du risque. Certains encore nous disent qu'il s'agit d'une taxe. Certes, on peut discuter de la différence entre une assurance obligatoire et une taxe, mais que l'on crée une assurance obligatoire, en gestion privée, pour cette garantie universelle ou que l'on crée un système public avec, pour reprendre votre propos, une taxe : dans les deux cas de figure, pour les propriétaires et les locataires, il existe une nouvelle dépense obligatoire.

On peut être contre la garantie universelle, mais on ne peut pas s'arrêter, sauf à être dans une démarche purement idéologique, au fait que ce serait dans un cas une taxe et dans l'autre non, si le montant de la dépense est le même. Sortons des postures et allons au fond du débat ! Si l'on est, non pas pour

des raisons seulement idéologiques, contre toute gestion publique et que l'on estime qu'il existe de vrais risques qu'une gestion privée nous permettrait de garantir mieux, sans que le coût en soit prohibitif, que l'on remplira le triple objectif que j'ai évoqué plus tôt et que l'on protégera les comptes publics, évoquons cette possibilité et convainquons le Gouvernement. Toutefois, pour ma part, cette voie ne me convainc pas. C'est pourquoi je suis favorable à l'article 8.

On nous dit enfin que ce n'est pas à la puissance publique d'assumer le risque. J'entends cet argument. Le logement est un bien public, comme l'a dit Mme la ministre, et c'est aussi un contrat entre deux personnes privées. Est-ce que la puissance publique doit assumer le risque d'un contrat entre deux personnes privées ? Ce débat n'est pas évident à trancher. Il n'est pas seulement technique, mais aussi philosophique : à quoi la puissance publique doit-elle répondre ? À quoi doit-elle servir ? Cependant, le logement est un bien public. Aussi le contrat privé diffère-t-il de celui qui existe dans le cas de l'achat d'une voiture ou du dernier costume à la mode. La question mérite d'être débattue, car elle est complexe. Mais, en toute hypothèse, penser que cette garantie universelle des loyers puisse exister sans que la puissance publique y participe, y compris financièrement, je n'y crois pas. Dans ce cas, la garantie ne serait que théorique pour ceux qui sont en CDD, pour ceux qui ont de faibles revenus, ceux qui sont jeunes ou qui vont de travail partiel en travail partiel, parce que la prime serait tellement élevée qu'ils ne pourraient tout simplement pas la payer. Dans le cas d'une gestion privée, il faudrait fixer un montant encadré, mais je crains que le monde de l'assurance ne nous réponde qu'il y est prêt mais que le risque doit alors être équilibré, puisqu'il ne pourrait être couvert par le montant défini.

Dans tous les cas de figure, si l'on est favorable à la garantie universelle des loyers et pour qu'elle couvre l'ensemble de ceux à qui elle s'adresse, la puissance publique aura à y participer. Je ne crois pas, et sans idéologie aucune, que le principe des assurances se résume à remplir une mission de service public. Il est possible de leur demander des services, voire de légiférer à ce sujet, mais il est un moment où elles vont regarder l'équilibre entre ce qui sera payé pour la couverture et le coût de celle-ci. Si l'on est favorable à cette garantie, il faudra, mes chers collègues, mettre les mains dans le cambouis en avançant argument après argument et essayer d'aboutir en deuxième lecture à un véritable dispositif. Cela est ambitieux et complexe, mais nous devons relever le défi.

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

M. Michel Piron. Il est très intéressant d'entendre les points de vue s'exprimer selon des modalités différenciées sur tous les bancs, et si nous sommes un certain nombre à n'avoir jamais été des bénis-oui-oui, nous ne sommes fondamentalement pas non plus, monsieur Borgel, des bénis-non-non.

M. Jean-François Lamour. Exactement !

M. Michel Piron. Je veux rappeler quelques points relatifs à cette garantie : son principe, son enjeu et ses outils. Sur le principe, nous n'avons aucun état d'âme, puisque c'est Jean-Louis Borloo, je le rappelle, qui a essayé de l'impulser. Le logement n'est pas un bien ordinaire, il est un bien essentiel qui doit donc être couvert bien mieux que les costumes que M. Borgel évoquait : c'est une évidence. Malheureusement, un certain nombre de gens sont parfois confrontés au risque de perdre ce bien essentiel, notamment à cause d'accidents de la vie et, principalement, de la dislocation des ménages. Pour

autant, un accord de principe, monsieur de Rugy, n'est pas un chèque en blanc et M. Caresche l'a parfaitement illustré. Pourquoi ce sujet n'a-t-il pas encore trouvé de solution, alors que depuis des années plusieurs ministres, les uns après les autres, ont essayé de la mettre en œuvre ? Il existe d'ailleurs un système de mutualisation de l'USH pour les HLM, un système également d'assurances privées, le 1 % logement, soit plusieurs périmètres de mutualisation qui ne reposent pas sur les mêmes règles.

Tout l'enjeu – mais aussi toute la difficulté – est le suivant : comment mutualiser sans déresponsabiliser ? Les risques qu'évoquait M. Caresche sont tout à fait réels. Pour être complet sur le sujet, il faut se poser la question suivante : comment ne pas déresponsabiliser non seulement les locataires – dont certains, en effet, pourraient alors s'exonérer allègrement de leurs devoirs quand, déjà, ils sont en partie indécis –, mais aussi les propriétaires quand il s'agit de recouvrer les loyers, et les assureurs si l'État devait être une garantie ultime dans tous les cas de figure ? La responsabilisation concerne donc tout le monde, aussi bien le locataire, le propriétaire que l'assurance. Je suis désolé, monsieur de Rugy, mais le sujet n'est pas si simple qu'on puisse l'écartier d'un revers de main. Je le répète : les intentions, même les meilleures, ne suffisent pas pour faire de bonnes lois.

Quels outils mettre en place ? Cela demande, nous l'avons tout dit, un énorme travail.

S'agissant du financement, la participation des locataires et des propriétaires est tout à fait requise au regard de la responsabilisation. On peut même se poser la question pour les assureurs...

M. Christophe Caresche. Bien sûr !

M. Michel Piron. ...car, je le répète, il faut qu'il y ait un intérêt à recouvrer, c'est fondamental. On évoque une sinistralité qui serait aujourd'hui de 2,5 % mais je rappelle qu'en réalité, elle est moindre car une partie des loyers impayés est récupérée *a posteriori*, quand le travail est fait en matière de recouvrement.

Deuxième point : pour le recouvrement, faut-il un système privé, un système public ou un système mixte ? L'assurance peut parfaitement être universelle et obligatoire, mais doit-elle obligatoirement être étatisée ? Je n'ignore pas les réticences...

M. François Brottes, *président de la commission des affaires économiques.* Bruxelles !

M. Michel Piron. ...d'un certain nombre d'assureurs privés, qui craignent de prendre des risques excessifs. J'admets volontiers que, dans ce domaine, la politique doit arbitrer et reprendre ses droits, mais pas pour autant préjuger du résultat.

Dernière observation : vous nous proposez, madame la ministre, une préfiguration et l'alinéa 11 montre que l'État en sera très largement à la tête, ce qui suscite chez nous beaucoup d'inquiétude. Je ne pense pas qu'une telle préfiguration laisse la porte vraiment ouverte à des réponses diversifiées. Je rappelle que notre assemblée a, sous une législation précédente, voté une loi sur l'expérimentation – bien incomplète d'ailleurs et bien bordée du fait d'un certain nombre de jacobins. Eh bien, on pourrait s'en inspirer pour une autre démarche concernant la préfiguration, puisqu'il y aura deux lectures : il s'agirait de prendre un certain nombre de dépar-

tements à la typicité suffisamment diverse en matière de risques et de localisation pour qu'ils soient représentatifs, et, dans ce cadre, une expérimentation de la préfiguration ne serait-elle pas de bon aloi ? Cette loi sur l'expérimentation a montré que quand l'essai a bien marché pendant trois ans, on peut ensuite procéder à la généralisation.

En l'état actuel du projet de loi, nous nous abstenons car nous nourrissons autant d'inquiétudes que d'espoirs. Oui à un accord de principe, mais nous sommes inquiets devant la préfiguration proposée. La deuxième lecture nous sera en tout cas fort utile.

Mme la présidente. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. En matière de droit au logement, il y a eu, en France et ailleurs en Europe, de très grandes avancées sur certains grands principes. Pour moi, la garantie universelle des loyers fera partie demain de ces grandes avancées ; je pense au DALO, à toute la politique sociale menée pour que les plus petits accèdent au logement, aux dispositions permettant d'accompagner ceux qui ont des difficultés dans le domaine du logement social – à cet égard, je rappelle que de grandes confusions sont faites entre le secteur privé et le secteur public, et que l'allocation logement, l'APL, le FSL et divers dispositifs de solidarité permettent de prendre en charge temporairement l'accompagnement d'une famille, y compris dans son logement social à loyer bas.

Que dire du secteur privé ? Il existe une sorte de garantie locative assurantielle. La plupart des gens qui veulent louer un logement vont dans une agence – le problème se pose moins de particulier à particulier. On va décrypter leurs revenus et c'est une compagnie d'assurance, positionnée aux côtés de l'agence et rémunérée au pourcentage par le propriétaire, qui autorisera ou non l'individu à entrer dans le logement, au titre de la garantie de paiement de loyer au propriétaire. Il n'y a rien de plus capitalistique et excluant.

M. Lionel Tardy. C'est faux !

M. Serge Letchimy. Si, c'est tout à fait vrai, mon cher collègue, je l'ai vécu. Aujourd'hui, si l'assureur dit : « Non, cette personne n'est pas solvable », celle-ci ne peut pas entrer dans les murs parce que l'assureur a peur de devoir payer le loyer à sa place. C'est une discrimination.

Monsieur Piron, il ne faut pas seulement dire que les principes sont essentiels et excellents, pour renvoyer ensuite aux difficultés de mise en place et d'application. Je connais votre détermination et votre spécialisation dans ce domaine, mais c'est un vieux débat, que nous avons ici depuis sept ans – la GUL, cela fait longtemps qu'on en parle. Certes, les modalités de mise en œuvre seront bien entendu compliquées et difficiles, mais le délai de deux ans est justement destiné à organiser et à structurer le dialogue de telle sorte à pouvoir assurer la meilleure mutualisation possible. À cet égard, les 500 000 logements vacants en France, dont chez nous, en outre-mer, près de 10 % du patrimoine immobilier, pourraient aider à trouver des solutions dynamiques parce qu'on aura su mutualiser.

Madame la ministre, j'ai tenu à prendre la parole sur cet excellent article parce que c'est celui qui nous permettra d'obtenir le plus d'avancées en matière de solidarité et de parvenir à ce que le secteur privé accompagne dans cet esprit le secteur public, sans exclusive ni discrimination vis-à-vis du propriétaire privé, dans une dynamique de logements accessibles à tous. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe SRC.*)

Mme la présidente. La parole est à M. le président de la commission des affaires économiques.

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Quelques mots pour rappeler que les mots ont un sens : il ne s'agit pas d'une « garantie des loyers », mais d'une « garantie universelle des loyers ». J'insiste sur le mot « universelle » en reprenant ce que disait notre collègue Borgel : si la perfection législative était de ce monde dès la première lecture, il serait totalement idiot qu'il y ait une confrontation et que nous nous réunissions plusieurs fois. Ceux qui attendent la perfection nient l'intérêt même du débat parlementaire. Il faut à cet égard faire preuve, les uns et les autres, d'humilité et c'est souvent en cheminant qu'on atteint sinon la perfection, en tout cas la solution la meilleure ou la moins mauvais.

M. Lionel Tardy. Généralement, c'est plutôt la moins mauvaise...

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. La garantie universelle des loyers relève bien sûr du rapport contractuel entre le bailleur et le locataire, mais d'abord d'un contrat universel prévoyant le droit au logement pour tous. C'est donc un contrat d'intérêt général, un contrat de service public qui ne doit exclure personne. L'emploi du mot « universel » signifie que personne n'est exclu du dispositif, que ce ne sera pas à la tête du client, en fonction de son lieu de résidence ou de combien il gagne.

Opter pour l'universel, c'est aussi l'engagement d'un service rendu dans la durée. On sait bien que, s'il n'y a pas d'universalité, les choses peuvent généralement s'arrêter du jour au lendemain parce que, l'un des acteurs considérant que l'autre est défaillant, il ne veut plus s'occuper de la question.

L'universel, c'est aussi la garantie d'une assiette extrêmement large qui permet la solidarité à bas coûts parce que tous les acteurs concernés contribuent. Si ce n'est pas le cas, la capacité à la solidarité est bien inférieure.

J'ajoute, pour notre collègue Piron – car j'écoute toujours avec beaucoup d'attention ses propos –, qu'universel peut également signifier monopole public. Ce n'est pas un gros mot. Si on ne veut pas tomber sous les contraintes du droit de la concurrence en vigueur, lequel exigerait qu'il y ait dans certains cas des appels d'offres, y compris par ville ou par département. Le seul moyen de s'en exonérer, c'est la mise en place d'une agence publique, seule à même de garantir l'universalité en tous lieux du territoire et quel que soit le statut social des personnes concernées.

Par conséquent, la garantie universelle des loyers est la voie choisie par le Gouvernement, et nous soutenons son choix extrêmement ambitieux et audacieux. On va y gagner une sérénité incroyable tant chez les propriétaires que chez les locataires, et pour longtemps. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe SRC.*)

M. Lionel Tardy. Mais à quel coût ? Quand on aborde ce sujet, il n'y a plus personne !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Tout d'abord, je tiens à remercier l'ensemble des députés qui se sont exprimés parce que, et le président Brottes a eu raison de le rappeler, cette loi est

l'exemple même du travail parlementaire : elle s'appuie sur des rapports et sur des propositions de lois déposées, ainsi que sur des lois votées mais qui ont trouvé leurs limites.

Personne n'avait entendu parler de la GUL avant notre arrivée. Beaucoup avaient exploré les principes d'une garantie universelle et tenté certaines expérimentations en se concentrant sur les publics les plus fragiles – c'est le sens de la création de la garantie des risques locatifs –, notamment les jeunes, un public non seulement fragile mais vulnérable et souvent très contraint parce qu'ils n'ont guère le choix de leur lieu d'habitation, celui-ci étant lié à la recherche d'un emploi ou au suivi de leurs études. C'est pourquoi François Hollande s'est engagé dans sa campagne à mettre en place une caution logement pour les jeunes. L'écueil auquel tout le monde a été confronté est très aisé à définir : s'il n'y a pas d'universalité, le député Letchimy l'a exprimé parfaitement, il y a une inégalité et discrimination. Ainsi, la GLI, une garantie privée, existe déjà, mais elle exige un CDI – deux s'il s'agit d'un couple – et un taux d'effort ne dépassant pas 25 %. Elle fixe de fait des obligations renforcées par rapport à ce qu'exigent les bailleurs. J'ai des dizaines de témoignages de bailleurs et d'agences qui étaient prêts à prendre des candidats à la location qui, *a posteriori*, ont été refusés par l'assureur.

Monsieur Piron, j'ai entendu ce que vous avez dit à propos de l'expérimentation. Le problème, c'est qu'expérimenter l'universalité, c'est forcément être universel, le président Brottes l'a parfaitement démontré.

Je voudrais aussi vous répondre de manière un peu technique ainsi qu'à Christophe Caresche : au-delà de la question des réglementations européennes, je rappelle que les assurances obligatoires existent déjà, par exemple pour les médecins afin de couvrir les risques médicaux, et que s'est-il passé en ce cas ? Les primes ont explosé. La situation devenait intenable et on a été contraint de mettre en place un fonds public de réassurance. Une assurance obligatoire à un taux fixe existe aussi déjà : c'est l'assurance sur les catastrophes naturelles. Mais, là aussi, un fonds de réassurance public, sur lequel les assureurs peuvent se retourner puisque le taux est imposé, a été nécessaire. Dans l'hypothèse d'une assurance obligatoire délivrée librement par les assureurs, que se passerait-il ? Il y aurait des taux d'assurance différents. C'est le cas pour l'automobile. Vous savez tous que chacun n'a pas le même taux pour le même véhicule en raison de l'évaluation variable du risque. Ainsi, dans le domaine du logement, le taux d'une telle assurance exploserait, notamment pour les jeunes alors que c'est un des publics prioritaires.

Bref, toutes ces objections ont été étudiées et c'est grâce à elles que le Gouvernement a abouti au projet de garantie universelle des loyers, qui repose sur plusieurs principes que le député Borgel a parfaitement rappelés. Il s'agit de faire coïncider trois objectifs : la prévention des expulsions, la sécurisation des bailleurs et...

M. Benoist Apparu. L'accès au logement !

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Bien, monsieur Apparu !

Mme Cécile Duflot, ministre. Je vous remercie, monsieur Apparu, je n'ai pas eu le temps d'avoir un trou de mémoire. (*Sourires.*)

Je vous salue de tout cœur pour cet instant de sourires car le débat est grave : tous les acteurs concernés se sont posé la question de l'accès au logement et de la sécurisation du bailleur. Nous avons déjà pris une décision pour lutter contre la vacance : le

renforcement de la taxe sur les logements vacants, voté dans le projet de loi de finances pour 2013. Ce n'est bien sûr pas suffisant, même si le taux va friser celui de la taxe d'habitation, parce qu'il y a une dimension psychologique dans le rapport à la location : au-delà de la question financière, il est très désagréable pour certains propriétaires de devoir réclamer de l'argent alors qu'ils savent que la famille est en difficulté.

Moi, j'imagine très bien cette situation. Nous parlons ici d'un grand principe, la garantie universelle, et en même temps d'une multitude de réalités humaines et très sensibles.

Pourquoi parle-t-on de garantie universelle ? Parce que l'on peut, un jour ou l'autre, être tous concernés par cette garantie. Voilà un jeune couple de deux cadres qui emménage dans un logement. Ils n'ont aucune difficulté de revenu ; ils pourraient avoir la GLI mais ils n'en ont même pas besoin ; tout va très bien. Ils ont deux enfants, tout va toujours à peu près bien. Puis, ils se séparent dans des conditions extrêmement douloureuses. La femme qui reste avec les enfants ne touche aucune pension alimentaire car son ancien conjoint est parti extrêmement fâché. Des situations de ce genre, il y en a énormément et ma collègue Najat Vallaud-Belkacem travaille sur cette question des pensions alimentaires non versées. Enfin, la femme perd son emploi. Huit ans après être entrée dans ce logement, elle se retrouve donc dans une situation périlleuse. Son propriétaire a des impayés de loyer, mais il sait dans quelle situation elle se trouve et il est très embarrassé.

M. Jean-François Lamour. D'accord !

Mme Cécile Duflot, ministre. Réclamer de l'argent à une femme qui est dans une situation périlleuse, qui n'arrive plus à nourrir ses enfants et qui, manifestement, n'est absolument pas de mauvaise foi, c'est très pénible.

M. Jean-François Lamour. C'est un bon exemple !

Mme Cécile Duflot, ministre. La création de la garantie universelle vise à mettre un tiers dans cette situation et à faire en sorte que le propriétaire continue de toucher ses loyers tout en mettant en place les filets sociaux de sécurité. Il existe le Fonds de solidarité pour le logement, le droit au logement, la capacité à rendre des familles prioritaires dans l'accès au logement social, la possibilité d'intervenir pour trouver un logement plus adapté et moins cher. Tout cela existe, sauf que cette dame et son propriétaire n'ont pas d'interlocuteur et que personne ne va entrer dans cette histoire avant que, résigné, au bout de huit, neuf ou dix mois d'impayés, le propriétaire n'engage une procédure d'expulsion.

M. Jean-François Lamour. Très bon exemple !

Mme Cécile Duflot, ministre. Ceux qui veulent opposer propriétaires et locataires ont tort. Le propriétaire n'osera plus forcément donner à un jeune couple sa chance de s'installer après avoir eu des impayés de loyer et effacé l'ardoise. Alors qu'il y était prêt, il ne le fera pas une deuxième fois. On résout les problèmes des propriétaires et des locataires.

Pourquoi un dispositif public ? me demande-t-on. Ce n'est pas un dispositif public, monsieur Caresche, mais un dispositif public et privé. Il n'est pas dans l'état d'esprit du Gouvernement de créer un monstre technocratique avec des milliers de fonctionnaires qui assureront ces missions, parce qu'il existe sur notre territoire des professionnels qui savent faire ce travail : des professionnels de l'immobilier, des organisations diverses qui sauront œuvrer dans le cadre d'un

cahier des charges. En revanche, la mutualisation nationale qui permet le coût le plus modique n'est possible – comme le président Brottes l'a parfaitement expliqué, notamment du fait des réglementations européennes – que par la création d'un dispositif dans le cadre d'un établissement public. Ce dispositif sera très léger.

M. Lionel Tardy. Il ne pourra pas être très léger, ce n'est pas possible !

Mme Cécile Duflot, ministre. L'établissement public sera responsable de la mutualisation, de la création du cahier des charges et du suivi des professionnels qui délivreront le service. Ce dispositif sera très léger et équilibré.

Alors bien sûr, au point où nous en sommes ici en première lecture du projet de loi ALUR, vous pouvez dire qu'il s'agit d'un pari. Certes, mais je crois, comme M. Letchimy l'a bien rappelé, que certaines avancées sociales ont été des paris à un moment, quand elles ont été adoptées par la représentation nationale. Ce pari collectif de mutualisation et de solidarité est fondé sur une valeur : le fait que le logement n'est pas un bien comme un autre et que l'accès au logement est un élément fondamental du pacte social. C'est bien cela que propose l'article 8 du projet de loi et j'espère pouvoir compter sur votre soutien. (*Applaudissements plusieurs bancs des groupes SRC et écologiste.*)

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

M. Bertrand Pancher. Ce débat est très intéressant et même passionnant. Il n'y a évidemment pas, d'un côté de l'hémicycle, ceux qui sont favorables aux locataires, y compris aux locataires en difficulté et, de l'autre, ceux qui ne le sont pas. Nous avons tous un cœur et envie d'aider les gens qui sont confrontés à de grosses difficultés.

J'ai bien entendu les interventions des uns et des autres et je suis d'accord avec Christophe Caresche à une exception près : je pense que le principe de non-affectation d'une taxe n'est pas forcément à dénoncer, notamment au moment où les Français ont de plus en plus envie de savoir pourquoi ils payent, où va l'argent et comment il est géré.

Je suis personnellement favorable au principe de garantie universelle des loyers. Ainsi que mon ami Michel Piron vient de le rappeler, Jean-Louis Borloo a tenté de faire avancer cette idée et je pense qu'il faut régler la question des locataires dans le parc privé.

Madame la ministre, j'ai entendu vos réflexions sur l'organisation de la perception de cette taxe à travers un établissement public administratif. Si nous nous engageons dans un système complètement décentralisé, je n'ai rien à dire et j'applaudis des deux mains. Il y a ici des élus locaux, et pour ma part j'étais président du conseil général de mon département où j'ai longtemps eu la charge la question du logement et j'ai également présidé un organisme d'HLM. Je me suis rendu compte qu'il y avait deux catégories de locataires, comme vous le savez très bien : une majorité d'entre eux a besoin d'être aidée et cela ne pose pas de difficulté ; une minorité, dont on ne va pas discuter le pourcentage, profite du principe et du dispositif car nous sommes tenus de reloger nos compatriotes.

Quand le dispositif est géré par les collectivités, les départements notamment, les élus locaux ont en permanence le nez dans le guidon et surveillent comme le lait sur le feu la gestion de ces fonds qui augmentent d'année en année. À l'époque, je n'étais pas un président de conseil général qui

pleurait et allait demander des contreparties financières à l'État, pas plus que beaucoup d'autres, heureusement, qui ont fait en sorte que le dispositif soit bien géré.

Je voulais vraiment recueillir votre avis sur ce sujet. Est-ce que, dans votre esprit, on décentralise complètement le dispositif pour le mettre aux mains des collectivités, l'État fixant les grandes règles, conformément à son rôle? Dans ce cas, nous pouvons faire un bout de chemin ensemble. Est-ce que c'est un établissement administratif public qui va gérer la perception, la distribution et le contrôle de ces fonds? Dans ce cas, je peux vous assurer que nous irons irrémédiablement dans le mur, que nous assisterons à une augmentation des impayés et du nombre de personnes qui profiteront de ce principe et nous ne pourrons pas gérer correctement ce dispositif.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je vais répondre collectivement à l'ensemble de ceux qui se sont exprimés jusqu'à présent et, si besoin est, je reprendrai la parole par la suite. Mais vous comprendrez que, pour que nous n'ayons pas à louer des meublés touristiques temporaires pour nous loger tous durant le week-end (*Sourires.*), mon propos sera très succinct lors de la discussion à venir sur les amendements à cet article 8.

Mme la présidente. Nous pouvons vous loger ce week-end si besoin est, rassurez-vous... (*Mêmes mouvements.*)

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Merci, madame la présidente. Je vais revenir aux propos que j'ai tenus lors du début de la discussion de ce projet de loi et reciter Sénèque: Ce n'est pas parce que les choses sont difficiles que nous n'osons pas, c'est parce que nous n'osons pas qu'elles sont difficiles. Michel Piron m'avait répondu par une autre citation de Sénèque...

M. Michel Piron. Il n'est de vent favorable qu'à celui qui sait où il va!

M. Daniel Goldberg, rapporteur. ...mais la mienne permet de dire que nous sommes face à une difficulté et que le meilleur moyen de la rendre la plus difficile possible est de ne rien faire. Benoist Apparu, en son temps, avait tenté d'améliorer le dispositif existant, soutenu par un certain nombre d'entre nous, et il n'y était pas parvenu. Je suis relativement satisfait de tout ce que j'ai entendu jusqu'à présent parce que, si j'ai bien compris, beaucoup d'intervenants sont favorables au principe d'une garantie universelle...

M. Benoist Apparu. Non, non!

M. Daniel Goldberg, rapporteur. ...et en discutent surtout les modalités.

La garantie vise à résorber le problème de l'inégalité profonde dans notre pays pour des candidats locataires, à même niveau de revenu, entre ceux qui ont accès à une caution parce qu'ils ont de la famille, des amis, quelqu'un qui peut se porter garant au moment où ils font acte de candidature sur un logement, et ceux qui ne l'ont pas. Cette inégalité profonde existe dans différents milieux et catégories sociales, pour diverses tranches d'âge et, comme le rappelait Serge Letchimy, sur tout le territoire national. Si nous arrivons, comme je l'espère, à mettre en place cette garantie universelle à partir de 2016, cette inégalité liée à la caution disparaîtra.

Comme vient de le souligner Mme la ministre, la garantie répond au point de vue des propriétaires qui ne sont pas tous de grands spéculateurs. Certains sont des gens qui ont un bien, hérité ou fruit de leurs économies, qu'ils mettent sur le marché sans passer par un agent immobilier ou une autre structure permettant de faire de l'intermédiation entre eux et leur locataire.

Ces propriétaires – notamment ceux qui ont de faibles revenus pour lesquels les revenus locatifs contribuent à l'équilibre de leurs finances personnelles – se demandent chaque mois s'ils vont percevoir le produit de leur investissement passé. S'ils ne touchent pas ces revenus locatifs, ils sont eux-mêmes dans une insécurité financière réelle, d'autant plus qu'une majorité d'entre eux ne recourt à aucun intermédiaire. Que se passe-t-il quand le premier mois de loyer, voire le deuxième, n'est pas réglé? Ils ne savent ni mettre en place les filets sociaux ni forcément engager les procédures nécessaires afin de récupérer les sommes qui leur sont dues.

Voilà l'objectif de cette garantie universelle et voilà pourquoi, en tant que rapporteur, je soutiens le principe et le contenu de cet article 8. Je m'accorde avec M. Piron pour dire que le logement est un bien essentiel. Mardi matin, sur une grande radio du service public – celui-ci a donc son utilité dans ce pays, il n'est pas forcément néfaste et moins bien géré – j'ai aussi entendu Jean-Louis Borloo exprimer son soutien au principe d'une garantie universelle qui fait de l'intermédiation entre le locataire et le propriétaire, à condition que le système ne dévie pas. L'intervention de notre collègue Bernard Pancher allait un peu dans le même sens: chercher à ne pas opposer les intérêts des locataires et des propriétaires.

Christophe Caresche et Jean-François Lamour ont formulé les mêmes critiques et les mêmes interrogations avec les mêmes arguments, parlant d'incertitudes juridiques et de monopole d'État. Il y aurait monopole d'État s'il existait un marché privé et une captation de celui-ci par l'État. Même de ce point de vue, l'utilisation du terme monopole ne me paraît pas fondée. Je considère que ce marché n'existe pas. S'il existait, il serait pourvu: les assurances privées l'auraient investi, faisant leur métier pour dégager un bénéfice. Personne ne s'y opposerait et nous ne discuterions pas d'un article 8 visant à mettre en place une garantie universelle.

Ce marché n'existe donc pas. Quelque 280 000 baux sont couverts par la GRL et un peu moins d'un million par la GLI, dans des conditions très strictes. Ce sont des chiffres bien inférieurs au nombre des baux privés concernés par la garantie universelle que nous proposons.

De plus – j'y ai fait référence en citant Radio France par ellipse tout à l'heure – la manière dont vous posez le problème, chers collègues Lamour et Caresche, laisse à penser que, finalement, le système serait mieux géré par le privé, que la gestion publique serait une catastrophe.

En matière de logement, cela nous ramène à une question qui s'est posée de l'autre côté de l'Atlantique et dont nous avons subi quelques conséquences: la crise des *subprimes* aux États-Unis, un système géré totalement par le privé et avec des aspects assurantiels. L'ensemble du système a montré une dérive dont les fonds publics étaient partiellement responsables, y compris par voie de contagion. Les bénéficiaires de ce système hypothécaire, dont certains voulaient importer le principe en France il y a quelques années, avaient aussi pâti du fait qu'il avait été confié de manière débridée au privé.

Je n'oppose donc pas l'un et l'autre, je dis que la gestion publique n'est pas, par nature, moins soucieuse d'empêcher les dérives que la gestion privée, en particulier lorsqu'il est question de logement. C'est d'ailleurs pour cela que, un peu plus loin dans le texte, dans le cadre du titre sur le logement social, nous avancerons en vue d'un meilleur contrôle dans le domaine social, un contrôle qui concerne tant les bailleurs privés que les bailleurs publics.

Dernier point, pourquoi ne pas mettre en place, comme le propose Christophe Caresche – c'est d'ailleurs l'objet d'un amendement qu'il a déposé –, une préfiguration de l'établissement public prévu ? Ayons au moins, les uns et les autres, l'honnêteté de reconnaître que si nous mettons en place une mission de préfiguration à la fin de l'année 2013, jamais la garantie universelle des loyers ne sera en place en 2016. Je souhaite, en reprenant les arguments de Serge Letchimy, qu'elle soit mise en place le plus rapidement possible, sur l'ensemble du territoire national, et l'on pourrait rappeler aussi les arguments développés tout à l'heure par Christophe Borgel.

Jean-François Lamour proposait par ailleurs de confier à l'ANHA...

M. Jean-François Lamour. Entre autres !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Entre autres, oui. Pourquoi pas, en effet, associer les expertises de l'ANHA ? Il se trouve cependant qu'il y a une expertise qui est prévue par notre Constitution, celle du Parlement, qui doit jouer son rôle, en particulier, permettez-moi de le dire, le rapporteur du texte, y compris une fois que la loi a été votée. Je prends donc l'engagement devant vous, d'être particulièrement attentif, avec vous – cela pourra se manifester de façon diverse selon les bancs –, à un certain nombre d'interrogations qui se font jour dans le débat public suscité par ce dispositif.

Dernier point, je l'ai déjà dit à d'autres moments, la coproduction législative, vous en avez parlé, chers collègues de l'UMP, au cours de la précédente législature, nous la faisons. Nous l'avons faite en commission, nous la faisons ici, dans l'hémicycle, en première lecture, nos collègues sénateurs reprendront le flambeau d'ici à un mois à peu près, et nous continuerons en seconde lecture, pour voter un dispositif qui sera alors, je l'espère, complètement abouti.

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

M. Christophe Caresche. Je me réjouis de ce débat, qui permet déjà d'avoir un certain nombre de réponses aux questions que les uns et les autres nous nous posons. De ce point de vue, être associé à M. Lamour ne me gêne pas. Un membre de la majorité et un membre de l'opposition peuvent avoir des interrogations communes.

J'aborderai trois points.

Tout d'abord, puisque vous avez évoqué les problèmes rencontrés par la GLI et la GRL, le principal problème, c'est l'assiette des cotisants ; c'est d'ailleurs écrit noir sur blanc dans l'étude d'impact. La GLI et la GRL étaient fondées, tout simplement, sur une cotisation volontaire. L'universalisme, qui est d'abord celui des cotisants avant d'être celui des bénéficiaires,...

M. Michel Piron. Bien sûr !

M. Christophe Caresche. ...règle cette difficulté, à cause de laquelle le dispositif n'a pas marché.

Ensuite, vous nous dites – cela me paraît important – qu'il n'y a pas, pour les assurances privées, de modèle économique qui leur permette de couvrir le risque pour certaines catégories. Excusez-moi de vous le dire, mais cela m'inquiète plutôt. En termes de sinistralité, cela signifie que le risque est si important que des assurances privées renoncent à le couvrir. Ainsi, pour l'État, le risque est susceptible d'être plus important qu'on nous le dit. C'est pour cela que je souhaite vraiment que nous disposions d'éléments d'évaluation de ce risque.

Enfin, vous nous dites que c'est un système mixte que vous nous proposez, mais c'est un système mixte dans la gestion, non dans la prise en charge du risque. Celui-ci sera effectivement pris en charge à 100 % par l'État.

M. Lionel Tardy. Eh oui !

M. Christophe Caresche. Ce n'est pas une situation si inconfortable pour les assureurs. Peut-être est-ce même le rêve de tout assureur, au fond.

M. Jean-François Lamour. Exactement !

M. Christophe Caresche. Les assureurs vont gérer le système, et seront rémunérés pour la prestation de service ainsi fournie, mais le risque sera à la charge de l'État.

Dans cette affaire, je défends, je tiens à le préciser, les intérêts de l'État, pas ceux des assureurs. Je souhaite qu'il y ait une discussion avec les assureurs, qu'on leur dise que, s'ils veulent participer à la gestion, ils doivent prendre une part du risque, à déterminer. Peut-être n'est-il pas possible, je le conçois, qu'ils prennent l'entièreté du risque, mais, dans tous les cas, je pense que les assureurs, dès lors qu'ils sont partie prenante de la gestion du système, doivent aussi prendre une partie du risque.

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

M. Michel Piron. L'intervention que je viens d'entendre nous permet d'aller un petit peu plus loin, et beaucoup plus en profondeur, pour essayer de mettre en œuvre cette garantie universelle, à laquelle je crois. Je ferai simplement trois observations.

Premièrement, l'expérimentation, par rapport à l'universel, c'est l'universel concret, pas l'universel abstrait, mais ce n'est pas interdit, cela peut se faire.

Deuxièmement, on prétend que, pour avoir la maîtrise sur l'universalité, il faut obligatoirement une agence publique, mais, je suis désolé, ce n'est pas l'agence qui garantira le pouvoir, c'est le cahier des charges. Que le cahier des charges soit effectivement public, je veux dire établi par la force publique, c'est-à-dire par la politique, oui. C'est l'ingénierie publique qui est en question ici.

Troisièmement, une fois les règles du jeu posées par le public, eh bien, on peut très bien imaginer un système, tel celui proposé par M. Caresche, dans lequel il y a bien trois responsables : le locataire est responsabilisé ; le propriétaire est responsabilisé ; l'assureur est responsabilisé. N'oublions pas d'ailleurs, et là réside peut-être l'intérêt d'un système mixte, que la question de l'accompagnement n'est pas négligeable du tout sur le plan social.

Je crains une réponse « tout État », avec les risques de dérive financière qu'elle comporte, et une réponse « tout privé » ne me rassure pas, cela a montré ses limites, mais, je le répète, réfléchissons au cahier des charges, la solution n'est pas forcément une gestion intégralement publique.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Lamour.

M. Jean-François Lamour. Comme je ne prendrai pas la parole pour défendre mes amendements, je peux, si vous en êtes d'accord, madame la présidente, être un peu plus long maintenant, à propos de l'exemple que Mme la ministre a évoqué avec passion. Les uns et les autres, nous rencontrons des cas tels ceux que vous nous avez décrits, dans nos permanences. J'en conviens, mais votre démonstration, madame la ministre, a montré la dangerosité d'un système tout État.

Vous l'avez d'ailleurs dit vous-même. Lorsque le mari quitte le foyer, son épouse se retrouve seule à devoir assumer la vie du foyer et les charges, en particulier le loyer. Vous n'expliquez en aucune façon comment, d'une manière ou d'une autre, l'agence en charge de suppléer aux revenus qui manquent peut aller chercher l'argent où il se trouve, à savoir chez ce mari indélicat. Vous avez donc fait la démonstration, madame la ministre, que, si l'on connaît le début du dispositif présenté, on n'en imagine absolument pas la fin avec des cas tels que celui-là.

Permettez-moi un parallèle un peu particulier. En tant que rapporteur spécial du budget « Culture Patrimoines », j'ai en charge la question de la redevance de l'archéologie préventive. Elle est également fondée sur une taxe affectée, dont le produit est de quelques dizaines de millions d'euros par an, exactement 112 millions d'euros.

Mais, dans le cas qui nous occupe, il s'agirait plutôt, selon certains organismes, de deux milliards d'euros...

Mme Cécile Duflot, ministre. Non !

M. Jean-François Lamour. ...ou, si ce n'est deux milliards d'euros, madame la ministre, un milliard et demi, montant sensiblement plus élevé que celui de la redevance que j'évoquais... Peut-être nous donnerez-vous votre point de vue à ce propos, mais il ne s'agit en tout cas pas du tout de la même échelle.

Notre crainte est qu'un monopole d'État de ce type soit dans l'incapacité de gérer de manière efficace les fonds qui seront ainsi collectés au service d'un certain nombre de nos administrés, qui sont dans une situation extrêmement compliquée. Je souscris, pour ma part, à ce que viennent de dire Christophe Caresche – comme quoi, quels que soient les bancs sur lesquels nous siégeons, nous pouvons nous entendre sur une analyse commune – et Michel Piron. Partageons le risque entre les différents acteurs ! Le dispositif que vous proposez serait porté uniquement par l'État, et sa gouvernance serait quasi étatique, on le voit avec l'outil de préfiguration que vous proposez. A mon sens, à long terme, c'est quasiment synonyme d'échec, alors que nous pouvons tous souscrire à l'idée d'une garantie universelle.

Mme la présidente. Je suis saisie de plusieurs amendements identiques, n^{os} 142, 233, 333, 559 et 976.

La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n^o 142.

M. Jean-Marie Tetart. Il est défendu.

Mme la présidente. La parole est à M. Benoist Apparu, pour soutenir l'amendement n^o 233.

M. Benoist Apparu. Cet article du projet de loi est effectivement très important, et nous avons un débat intéressant qui nous permet d'aller au fond des choses. Rappelons peut-être deux ou trois points d'histoire avant d'examiner les propositions de Mme Duflot et du Gouvernement.

La GRL, à l'origine, a été inventée par la CFDT dans le cadre du 1 % logement. La CFDT avait proposé au Gouvernement d'alors – le ministre du logement de l'époque, Jean-Louis Borloo, vient de nous rejoindre – de créer ce qu'on a appelé la GRL, la garantie du risque locatif. Comment fonctionnait-elle, à l'origine ? C'est le 1 % logement qui exerçait en tant que tel le rôle d'assureur. Le système n'a pas marché et, en 2009, toujours avec Jean-Louis Borloo, nous avons créé la GRL 2. Cette fois-ci, les assureurs sont revenus dans le système, pour jouer leur rôle d'assureur, et, de façon concomitante, l'État et le 1 % logement, jouaient un rôle de réassurance du dispositif pour la sursinistralité liée aux mauvais risques.

La réalité, aujourd'hui, de ce que j'appellerai le marché des cautions ou assurances, donc de l'ensemble des garanties sur le logement, est la suivante : 80 % des contrats sont garantis par une caution, généralement gratuite, même s'il y a quelques cautions bancaires ; 15 % sont assurés par la GLI, la garantie des loyers impayés, assurance purement privée qui, comme vous l'avez noté, n'assure que les bons risques, jamais les mauvais. On nous dit que le nouveau système ne coûtera que 1,5 %, mais le coût de la GLI est d'au moins 1,9 %. Il faudra donc m'expliquer comment la mutualisation ne coûterait que 1,5 % alors que la seule assurance des bons risques coûte 1,9 %... Quelque chose m'échappe mais j'imagine que l'inspection générale des finances, qui a fait un rapport sur le sujet, pourrait nous répondre. La GRL, quant à elle, représente 5 % du marché et, effectivement, elle n'assure que le mauvais risque. C'est d'ailleurs ce pour quoi elle a été créée.

Pourquoi ce système a-t-il été créé ? Il s'agissait, rappelons-le, suivant l'idée de la CFDT, de répondre aux difficultés de logement que rencontraient en zone tendue les personnes que l'on appelle précaires au sens du travail, autrement dit les jeunes, Mme la ministre en a parlé, les salariés en CDD et les intérimaires. Nous le savons tous : lorsque vous avez vingt-cinq ans, lorsque vous êtes en intérim ou lorsque vous avez un CDD, le propriétaire, bien évidemment, ne retient pas votre candidature, il retient celle d'une personne dont la situation lui garantit que le loyer sera payé. C'est pourquoi certains se sont dit que si l'on garantissait au propriétaire le paiement du loyer quelle que soit la situation du locataire il accepterait des personnes en situation de précarité : intérimaires, salariés en CDD ou jeunes, évoqués tout à l'heure.

La réalité fut malheureusement différente. La GRL, l'étude d'impact le relève, a plutôt correctement fonctionné en zone détendue, pas en zone tendue.

Pourquoi cela ? Parce qu'en zone détendue les propriétaires se disent : « Si je suis garanti, je vais pouvoir élargir ma clientèle potentielle, et ainsi être certain de louer mon bien. » En zone tendue, cela n'a pas marché. Pourquoi ? Parce qu'en zone tendue, par exemple à Paris, les propriétaires ont, quoi qu'il arrive, au moins dix demandes par offre de location.

Mme Annick Lepetit. Malheureusement !

M. Benoist Apparu. Heureusement ou malheureusement, je ne juge pas. Quoi qu'il en soit, les propriétaires choisissent les locataires qui les rassurent le plus. Pourquoi agissent-ils ainsi ? Non seulement parce qu'ils veulent être payés, mais parce qu'en plus, ils veulent le moins d'embêtements possible ! Ils n'ont aucune envie de devoir saisir un assureur ou de remplir de la paperasse pour toucher leur loyer. Ils veulent recevoir leur loyer à la fin du mois, tout en ayant le moins de problèmes possible. C'est la raison pour laquelle, malheureusement, cela n'a pas fonctionné. Je dis bien : malheureusement ! Avec Jean-Louis Borloo, nous avons cru au dispositif de GRL. Nous l'avons mis en place, nous avons essayé de l'améliorer ; nous avons même lancé la GRL 3. Pour les raisons que j'ai évoquées, cela n'a pas fonctionné.

Malheureusement, cela ne fonctionnera pas mieux demain, madame la ministre, pour votre objectif numéro un – à savoir l'accès au logement. Vous poursuivez deux autres objectifs : mutualiser le risque et éviter la multiplication des impayés de loyer au détriment des propriétaires. Mais les propriétaires qui veulent être rassurés peuvent déjà prendre la GLI ou la GRL pour être certains que leur loyer sera payé. En la matière, vous ne changerez rien !

Vous utilisez un troisième argument, selon lequel cela réduirait la vacance de logements. Mais, là encore, nous n'avons pas remarqué de diminution des vacances de logements du fait de la GLI ou de la GRL. Le dispositif assurantiel permettait donc déjà de répondre à cette problématique, raison pour laquelle il me semble que celui que vous inventez ne répondra pas à vos attentes, tant dans son principe que dans son fonctionnement.

Enfin, je pose une question à Mme la ministre et à M. le rapporteur. Le dispositif que vous nous présentez n'est pas clair du tout pour l'instant. S'agit-il d'une garantie universelle ou d'une garantie obligatoire ? Ce n'est pas la même chose ! Autrement dit, une question demeure : oui ou non, supprimez-vous le système de caution ? L'étude d'impact qui accompagne le projet sous-entend en effet que votre dispositif remplacera la GRL, la GLI et la caution. Autrement dit, 100 % du marché des contrats, soit 6 millions de contrats, seraient couverts par la garantie universelle.

Beaucoup de versions circulent. Il semblerait qu'il y ait eu quelques arbitrages, dont certains, peut-être, ne sont pas encore rendus. Vous vous demandez si, après tout, vous ne maintiendrez pas la caution. Si vous le faites, cela signifie que seuls 20 % des contrats seront couverts par la nouvelle garantie. Quelques éclaircissements seraient donc bienvenus : oui ou non, la caution est-elle supprimée ? Si oui, cela veut dire que vous passez d'un système quasi gratuit à un système payant pour tous. Cela porte un nom : il s'agit d'un impôt nouveau, de 2% du loyer, pour tout le monde !

Je répète – car nous avons déjà évoqué ce point au cours de la discussion générale – que vous créez une fiscalité sur les loyers, représentant 1 % pour les propriétaires et 1 % pour les locataires, soit au total 2 % du loyer, pour 100 % des contrats locatifs. Pourtant, à l'heure où nous parlons, le taux de loyers impayés n'est que de 2,5 %, selon l'étude d'impact. Ce système revient donc à faire payer 97 % des locataires et des propriétaires, pour une sinistralité de 2,5 % ! Sa pertinence m'échappe complètement, sur le plan économique comme sur celui de la justice sociale et sur celui du pouvoir d'achat. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 333.

M. Sylvain Berrios. Il est défendu.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Lamour, pour soutenir l'amendement n° 976.

M. Jean-François Lamour. Il est défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Comme je l'ai dit tout à l'heure, et sans faire injure à Benoist Apparu qui n'avait, alors, pas pris la parole, l'avis de la commission est défavorable à l'ensemble de ces amendements.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. J'ai longuement expliqué pourquoi je suis favorable à l'article 8. Je suis donc défavorable à l'ensemble des amendements de suppression de cet article.

M. Benoist Apparu. Mais alors, que devient la caution ?

Mme Virginie Duby-Muller. Vous pourriez répondre aux questions posées par M. Apparu !

(Les amendements identiques n°s 142, 233, 333 et 976 ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n°s 783 et 1247.

La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 783.

M. Jacques Krabal. Compte tenu de la qualité des débats et des explications apportées par Mme la ministre et M. le rapporteur, je ne maintiens pas cet amendement.

Ce qui s'est passé cet après-midi dans cet hémicycle me rassure quant à nos qualités d'hommes et de femmes politiques, qui sont souvent mises à mal. Le groupe RRDP avait besoin d'explications au sujet de la garantie universelle des loyers : il m'avait donc mandaté pour que nous ne fermions pas la porte à d'autres solutions. Les arguments qui ont été avancés à propos de l'universalité de cette couverture m'ont convaincu de retirer cet amendement. Je pense que mes camarades du groupe RRDP le comprendront.

En tout cas, j'ai passé un excellent moment – ce n'est pas souvent que cela arrive ici. Les échanges ont été vraiment très fructueux : je vous en remercie.

(L'amendement n° 783 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1247.

M. Michel Piron. Il est défendu.

(L'amendement n° 1247, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Colette Capdevielle, pour soutenir l'amendement n° 1307.

Mme Colette Capdevielle. Madame la présidente, je continuerai dans ce merveilleux esprit d'universalité qui nous anime. Nous avons, depuis quinze ans, la volonté politique de développer et de favoriser le régime de la location et de la sous-location, surtout à des fins sociales, dans le parc privé.

Des associations assurent elles-mêmes la sécurisation des loyers, à leurs propres risques. La sécurisation de la gestion locative ne saurait être exclue du dispositif de la garantie universelle des loyers ces organismes.

Cet amendement propose que la GUL prenne en compte le risque d'impayé en location ou en sous-location, puisque ce risque n'est pas pris en compte à 100% par les fonds de solidarité pour le logement, ni par les assureurs privés.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Chère collègue, cet amendement me semble satisfait, puisque la garantie universelle des loyers couvrira tous les baux, hors parc social. Je vous propose donc de le retirer. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 1307 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Véronique Louwagie, pour soutenir les amendements n° 447 et 1068, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

Mme Véronique Louwagie. Je veux revenir sur le risque majeur de déresponsabilisation des acteurs que comporte ce dispositif, et qui a déjà été évoqué à plusieurs reprises.

En effet, je crois que les locataires se reposeront sur ce dispositif, qui prendra leur relais en cas de défaillance de paiement. Il faut distinguer, ici, les bons payeurs, qui s'acquittent avec rigueur et sérieux de leur loyer – ce sont les plus nombreux – des mauvais payeurs – qui sont, certes, peu nombreux. Las, l'existence d'une assurance de cette nature démobilisera les locataires et les découragera d'accomplir l'effort que représente le paiement du loyer.

Ce dispositif déresponsabilisera également les propriétaires, qu'ils soient privés ou publics, car ils seront probablement moins rigoureux : en cas de retard, ils réclameront leur loyer avec moins de force, y consacreront moins d'attention. Il faut reconnaître que, dans certains cas, le suivi régulier et précis du propriétaire incite le locataire à payer avec une plus grande régularité, à mieux respecter les délais de paiement.

C'est pourquoi il nous paraît utile de cibler cette garantie universelle des loyers, pour qu'elle soit réservée à certaines situations de la vie, à des moments difficiles, comme le chômage ou le décès du locataire. Tel est l'esprit de cet amendement.

Quant à l'amendement n° 1068. Il confie au Gouvernement le soin de fixer, par décret en Conseil d'État, la liste des accidents de la vie concernés.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. L'avis de la commission est défavorable à ces deux amendements. Si l'on suivait les propositions de Mme Louwagie, le dispositif perdrait son sens, car il n'aurait plus de caractère universel.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je partage l'avis du rapporteur.

(Les amendements n° 447 et 1068, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 785.

M. Jacques Krabal. Il s'agit d'obtenir quelques explications quant au maintien de la franchise. À l'heure actuelle, ce système est souvent source de conflits. Il nous semble que son maintien est incohérent avec la GUL.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Défavorable, pour la simple et bonne raison que le dispositif tend à mettre fin au système de cautionnement. Je pense que cela répond à la préoccupation de l'auteur de l'amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le député, le travail que nous avons accompli jusqu'à présent montre que l'instauration d'une franchise constitue un élément important de maîtrise de l'aléa moral, tant vis-à-vis du locataire que du propriétaire. En revanche, il faut bien dimensionner ce système : c'est un travail progressif, qui se poursuit y compris au cours des échanges que nous avons ici. Par ailleurs un plafonnement du loyer sera effectivement prévu, qui sera ensuite géré par le mécanisme d'encadrement des loyers. Je regrette que M. Apparu ne soit pas là, car il a posé la question de la caution...

Mme la présidente. Si, madame la ministre, il est bien présent : il s'est assis à côté de M. de Rugy. Le groupe écologiste le dissipe !

Mme Cécile Duflot, ministre. Je n'avais pas compris qu'après m'avoir soufflé mes blancs, il avait brutalement décidé de rejoindre les Verts ! *(Sourires.)*

Pour vous répondre précisément, je dirai que cette question se pose en effet. Il ne s'agit d'ailleurs pas uniquement de la caution, mais aussi des systèmes de garantie bancaire. Nous voulons embrasser cette question de manière globale, pour voir s'il s'agira d'une substitution, d'une interdiction... Là aussi, nous avancerons, nous travaillerons sur cette question. Naturellement, ce travail sera présenté au fur et à mesure de l'avancement des débats parlementaires.

Je propose donc à M. Krabal de retirer son amendement.

(L'amendement n° 785 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 143.

M. Jean-Marie Tetart. Je voudrais quand même que vous répondiez aux interrogations exprimées tout à l'heure par Benoist Apparu. L'universalité de la garantie ne tient que parce qu'elle est obligatoire ; sans cela, elle ne serait pas universelle. L'ensemble des avantages que vous lui prêtez ne suffirait pas à susciter l'adhésion spontanée de la totalité des acteurs concernés.

Selon votre présentation, l'attractivité de ce dispositif est telle que les propriétaires qui, pour l'instant, ne trouvent pas de solution à leurs problèmes de non paiement de loyers, seront immédiatement séduits et souscriront spontanément

cette garantie. Je crois que ce ne sera pas le cas : l'universalité de cette garantie ne découlera que de son caractère obligatoire.

Pourtant, jusqu'à présent, il n'y a d'impayés de loyers, de difficultés de recouvrement, que dans 2,5 % des cas. Je répète donc la question posée tout à l'heure par Benoist Apparu : les cautionnements solidaires seront-ils complètement exclus ? Votre position sur ce point évoluera-t-elle ?

Je tiens à souligner un dernier point, ce que je n'ai pu faire tout à l'heure. En fin de compte, selon les évaluations, ce système comportera des taxes à hauteur de 1 %, 2 %, 3 % ou 4 % du loyer – je n'en sais pas plus. Vous nous le direz, mais à l'heure actuelle nous n'en savons pas plus. Or, les évaluations que nous lisons dans les journaux ou dans des rapports montrent que l'on risque d'atteindre ces niveaux. Il est un peu curieux de proposer une charge obligatoire supplémentaire, au moment même où nous discutons de mesures d'encadrement des loyers, dont l'augmentation serait limitée chaque année à l'IRL. Il y a là quelque chose que je ne comprends pas.

En somme, le raisonnement que vous tenez est le suivant : « Nous encadrons les loyers, nous augmentons les charges obligatoires, mais les propriétaires s'y retrouveront quand même. »

Si vous alliez vers une GUL obligatoire, et donc universelle, il faudrait prévoir une disposition particulière pour permettre une augmentation de loyer correspondant à la charge supplémentaire que vont subir les propriétaires.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Nous avons déjà beaucoup débattu de ce sujet. L'avis de la commission est défavorable.

(L'amendement n° 143, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1248.

M. Michel Piron. Il est défendu.

(L'amendement n° 1248, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour soutenir l'amendement n° 1016.

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement vise à donner une place aux représentants des associations de locataires et à un représentant des bailleurs au sein du conseil d'administration de l'agence publique qui mettra en place la GUL.

Il est logique que bailleurs et locataires soient représentés, puisque le dispositif les concernera au premier chef.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Défavorable, car des personnalités qualifiées sont déjà prévues dans la gouvernance de l'établissement public. Je pense que cela répond à la préoccupation de Mme Bonneton.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le conseil d'administration a été conçu comme un dispositif resserré. En revanche, une place importante sera réservée à l'ensemble des associations de locataires au sein du comité d'orientation. Je souhaite donc le retrait de l'amendement.

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

Mme Michèle Bonneton. Je le retire, mais si nous pouvions tout de même réfléchir à cette question, ce serait un pas vers les locataires et vers les bailleurs.

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

Mme Sandrine Mazetier. J'appelle votre attention, madame la ministre, sur d'importantes questions soulevées par des parlementaires de tous les groupes, et en particulier sur le fait que soit créée une agence. En effet, lorsqu'une taxe est affectée à un opérateur extérieur de l'État, il s'agit d'une débudgétisation, qui échappe, par définition, au regard des parlementaires. Une solution consisterait à inclure dans le conseil d'administration de cette agence des représentants des commissions des finances ou des affaires économiques des deux assemblées.

Par ailleurs, je tiens à évoquer une question d'ordre plus philosophique, aux enjeux non moins importants puisqu'il s'agit de justice fiscale. Je partage les objectifs d'universalité de ce dispositif et les solutions qu'il apporte. Je soutiens la garantie universelle des loyers. Mais il faut tout de même s'interroger sur le fait que le capital, l'investissement immobilier, est fiscalement très aidé. Déjà aidé, au départ, par les déductions fiscales auxquelles il ouvre droit, il l'est maintenant, d'une certaine manière, au stade de la mise en location. Les locataires, eux, ne sont pas autant aidés fiscalement. Pour la gauche et les écologistes, c'est une question qui mérite d'être approfondie au nom des valeurs mêmes portées par la majorité, même si elle n'appelle pas de réponse immédiate ou définitive. Une solution serait que la solidarité nationale accompagne de la même manière les propriétaires, c'est-à-dire le capital, et les locataires.

(L'amendement n° 1016 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 7.

M. Lionel Tardy. Je rappelle rapidement certains arguments déjà évoqués au sujet de la garantie universelle des loyers, qui va reposer, chacun l'a compris, sur une nouvelle taxe, dont on peut raisonnablement craindre qu'elle ne pèse sur les propriétaires. On apprend cependant, au détour du rapport, qu'elle ne devrait pas dépasser 1,5 % du montant du loyer annuel – je demande à voir ! – et qu'elle sera acquittée à parts égales par le propriétaire et le locataire.

Je le répète, je ne vois pas pourquoi les propriétaires viendraient servir, même indirectement, de caution aux locataires. En plus de désresponsabiliser les locataires, on taxe les propriétaires, comme l'a dit également M. Caresche. La logique du mécanisme est totalement absurde. Il faut le redire : si une telle taxe est créée, elle se répercutera nécessairement sur le montant du loyer. J'ai quelque peine à saisir la finalité du dispositif.

(L'amendement n° 7, 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° 448.

Mme Véronique Louwagie. Notre amendement vise à rétablir un équilibre. Comme l'a dit notre collègue Tardy, ce projet de loi va mettre à contribution les propriétaires : par le mécanisme de plafonnement des loyers prévu à l'article 3, d'une part, et par des contraintes administratives supplémentaires, telles que les contrats types ou les états des lieux types prévus à l'article 1^{er}, d'autre part.

Il ne nous paraît pas du tout équilibré de mettre à la charge des propriétaires une assurance contre le défaut de paiement du loyer qui incombe au locataire. C'est pourquoi nous proposons d'ajouter un alinéa mettant cette contribution à la charge des locataires, et prévoyant que son montant soit fixé chaque année par décret, dans la limite supérieure de 2 % du loyer.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

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

M. Lionel Tardy. Je m'interroge décidément sur cette nouvelle taxe qui créera des inégalités entre les zones tendues, où l'on ne pourra pas répercuter son montant sur les locataires puisque les loyers seront encadrés, et les zones non tendues, où cette répercussion sera possible. Là encore, ce projet de loi est flou.

(L'amendement n° 448 n'est pas adopté.)

(L'article 8 est adopté.)

Article 9

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

M. Gilles Lurton. L'article 9 modifie la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercices des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. Tout d'abord, je rappelle que les professionnels ne sont pas opposés à un renforcement du contrôle de leur profession. Certains m'ont ainsi fait part de leur satisfaction concernant plusieurs mesures, comme la création du Conseil national des professions immobilières ou l'instauration d'obligations de formation.

L'inscription du rôle des garants financiers dans la loi, l'obligation d'informer leur client de liens juridiques ou capitalistiques entretenus avec des sociétés financières sont également, me semble-t-il, bien accueillies. Mais, paradoxalement, si ce texte vise à restaurer la confiance des consommateurs envers les professionnels, d'autres dispositions constituent des mesures de défiance. Je veux parler de l'affichage des honoraires en valeur absolue dans toutes les annonces immobilières, ou encore de l'interdiction tacite des mandats exclusifs. Il n'est pas normal d'empêcher la profession d'apporter au consommateur certains services que celui-ci attend. J'aurai l'occasion d'y revenir en défendant mes amendements.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 42.

M. Jean-Marie Tetart. Il est défendu.

(L'amendement n° 42, 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° 125.

M. Jean-Marie Tetart. Il est défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Favorable, puisque l'amendement vise à ce que la garantie financière des professionnels de l'immobilier puisse aussi servir à rembourser, le cas échéant, les sommes versées par des copropriétaires. C'est un objectif tout à fait juste.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

(L'amendement n° 125, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 124.

M. Jean-Marie Tetart. Il est défendu.

(L'amendement n° 124, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Daniel Gibbes, pour soutenir l'amendement n° 449 rectifié.

M. Daniel Gibbes. Je ne serai pas très long pour défendre cet amendement de M. Fasquelle, qui a pour objet de renforcer le rôle des garants financiers afin d'améliorer la sécurité des fonds détenus par les professionnels pour le compte de leurs clients.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a émis un avis favorable à cet amendement, présenté principalement par M. Fasquelle – je me permets de le rappeler, car nous en avons déjà discuté en commission. Comme vous venez de le dire, il s'agit de renforcer le rôle des garants financiers. La commission y est donc favorable.

(L'amendement n° 449 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 288.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a adopté cet amendement, visant à s'assurer du devoir d'information qui incombe aux professionnels mentionnés à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970. Il appartient en effet aux professionnels de l'immobilier, selon moi, d'avertir le propriétaire des caractéristiques du logement loué. Ce dernier demeure ensuite libre de le louer ou non, notamment au regard du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Si cet amendement était adopté, le professionnel de l'immobilier, régi par cette fameuse loi Hoguet qu'il s'agit aujourd'hui de faire évoluer, serait ainsi dédouané de toute responsabilité en cas de location d'un logement indécemment, mais à condition d'avoir satisfait à son devoir d'information.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement est en désaccord, une fois n'est pas coutume, avec le rapporteur, car une sanction administrative est déjà prévue en cas de mise en location d'un logement indigne par un professionnel de l'immobilier. Il ne me paraît donc pas nécessaire d'ajouter une telle disposition. Je souhaite donc le retrait de l'amendement.

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

M. Daniel Goldberg. Au vu des explications de Mme la ministre, je vais retirer cet amendement. Je souhaite simplement que, dans le cadre du code de déontologie prévu par ce projet de loi, une information soit donnée à l'ensemble des professionnels.

(L'amendement n° 288 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 185.

M. Jean-Marie Tetart. Il s'agit de sacraliser, en quelque sorte, la récente décision de la Cour de cassation, en date du 24 avril 2013, qui interdit les pratiques de double commissionnement pour une même opération.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. L'amendement vise à intégrer dans la loi la jurisprudence de la Cour de cassation, comme vient de le rappeler M. Tetart. Toutefois, si l'on lit attentivement l'arrêt du 24 avril 2013, on constate que celui-ci précise que la commission ou la rémunération ne peut être demandée qu'à la personne qui en est bénéficiaire au titre du mandat passé, et n'aborde nullement la question du double commissionnement lui-même. Pour ces raisons, et sous réserve d'une analyse plus précise de l'arrêt, je ne suis pas certain, cher collègue, que vous donniez tout son sens à celui-ci. Je vous demande donc de retirer l'amendement. À défaut, j'émettrais un avis défavorable.

Mme la présidente. Monsieur Tetart, maintenez-vous l'amendement n° 185 ?

M. Jean-Marie Tetart. Non, madame la présidente, je le retire. Cela dit, je souhaite que nous puissions, avant la deuxième lecture de ce texte, préciser les conditions permettant de mettre fin à la pratique des doubles commissions.

(L'amendement n° 185 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Virginie Duby-Muller, pour soutenir l'amendement n° 667.

Mme Virginie Duby-Muller. Cet amendement vise à compléter l'alinéa 46, lequel encadre l'activité dite des « marchands de listes ». Cette pratique consiste à vendre à des particuliers des listes d'annonces de logements à des particuliers, pour un prix pouvant atteindre 450 euros. Ces listes sont d'ailleurs souvent achetées par des étudiants, de jeunes actifs ou des salariés en situation précaire. Elles font l'objet de dérives que l'on peut même considérer comme des arnaques : inexistence des biens proposés, indications erronées, produits insalubres ne correspondant pas aux informations fournies.

Ces pratiques abusives existent malheureusement depuis longtemps. Il y a fort longtemps, en 1997, alors que je devais m'installer à Grenoble comme étudiante, j'ai moi-

même été victime de ces abus. Malgré de récentes condamnations, ces dérives perdurent ; elles frappent le plus souvent des personnes à revenus modestes. Aussi me félicite-je de cet alinéa 46, aux termes duquel seuls peuvent figurer sur ces listes des logements faisant l'objet d'un mandat d'exclusivité avec le marchand de listes, mandat par lequel le propriétaire du bien s'engage à ne pas confier la vente ou la location à un autre professionnel.

Je tiens à saluer cette disposition qui semble *a priori* de nature à protéger les clients en leur évitant d'acheter des listes de biens dont la plupart seraient déjà loués. Toutefois, cette clause pourrait être biaisée si l'annonce du propriétaire était publiée par ailleurs – en l'occurrence par voie de presse. Tel est l'objet du présent amendement

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je commencerai par vous remercier, madame Duby-Muller, pour votre appréciation du travail que nous avons fait en commission sur cette pratique dont j'ai compris que vous aviez vous-même été victime.

Votre amendement consiste à interdire au propriétaire d'un bien de proposer ce bien par le biais d'une annonce dans la presse à partir du moment où il en aura confié la gestion à une agence de listes. C'est effectivement l'un des travers importants des marchands de listes – en tout cas de certains – que de proposer des logements qui se révèlent, en fin de compte, déjà loués ou vendus parce que le propriétaire avait également mis une autre annonce ailleurs.

Cette disposition, en évitant ce type de doublons qui pénalisent aussi bien les demandeurs que les marchands de listes, va dans le sens d'une plus grande sécurisation des recherches de logement. C'est pourquoi elle a reçu un avis favorable de la commission.

(L'amendement n° 667, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Virginie Duby-Muller, pour soutenir l'amendement n° 596.

Mme Virginie Duby-Muller. Il s'agit d'encadrer par un décret la rédaction du contrat conclu entre le commerçant et le client. En effet, il y a souvent un hiatus entre les biens proposés et les critères de recherche des clients. Afin de parvenir à une plus grande adéquation entre les deux, il apparaît nécessaire que le client remplisse lui-même la convention. Ainsi, il pourra formuler précisément ses besoins et se réapproprié la convention pour ainsi obtenir une liste personnalisée reflétant ses critères de choix.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Tout en reconnaissant votre engagement sur le sujet, je n'aurai pas le même avis sur cet amendement que sur le précédent. En voici les raisons.

Le premier alinéa du II de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 dispose déjà que la convention conclue entre un marchand de listes et un client doit préciser les caractéristiques du bien recherché, la nature de la prestation promise au client et le montant de la rémunération.

Par ailleurs, la Commission des clauses abusives a rendu un avis très complet sur ce sujet, en date du 13 décembre 2001.

Enfin, en cas de non-respect de ces obligations ou en cas d'absence de précisions auxquelles le client a pourtant droit, le marchand de listes peut être condamné pour déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties.

Pour toutes ces raisons, je vous proposerai de retirer votre amendement. À défaut, j'émettrais un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Il est identique à celui du rapporteur.

Mme la présidente. Madame DUBY-MULLER, maintenez-vous l'amendement n° 596 ?

Mme Virginie DUBY-MULLER. Oui, madame la présidente, je le maintiens.

(L'amendement n° 596 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Virginie DUBY-MULLER, pour soutenir l'amendement n° 668.

Mme Virginie DUBY-MULLER. La profession de marchand de listes est régie par la loi Hoguet de 1970, qui interdit tout encaissement avant la remise effective de listes ou de fichiers. Or, dans les faits, le paiement intervient très fréquemment avant. L'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 sanctionne cette pratique de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende.

Cet amendement vise donc à ce que l'encaissement pour usage d'une liste ne s'effectue qu'au moment de la signature du bail. Il s'agit en quelque sorte d'instaurer une obligation de résultat : le coût des listes, parfois exorbitant, doit être justifié.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable. Le dernier alinéa du II de l'article 6 de la loi de 1970 prévoit que le marchand de listes ne peut percevoir de rémunération préalablement à la parfaite exécution de son obligation de fournir des listes ou des fichiers, mais il n'y a pas d'obligation que le bail soit effectivement signé ou que celui qui achète la liste trouve un logement qui lui convienne.

Le présent amendement va donc, de mon point de vue, trop loin en transformant la contrepartie de la rémunération – en l'espèce, il s'agirait de la signature d'un bail avec un propriétaire. De plus, le bail suppose que l'on se trouve dans le cadre d'une location, ce qui exclut le secteur de la vente. Pour toutes ces raisons, j'émetts un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Madame DUBY-MULLER, l'amendement n° 668 est-il maintenu ?

Mme Virginie DUBY-MULLER. Oui, madame la présidente.

(L'amendement n° 668 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. le président de la commission des affaires économiques, pour soutenir l'amendement n° 1207.

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Mon amendement vise à satisfaire plusieurs des propositions de notre collègue DUBY-MULLER. Peut-être elle et moi avons-nous d'ailleurs fréquenté les mêmes marchands de listes dans la même ville il y a quelques années, si j'en juge d'après nos expériences similaires... *(Sourires.)*

M. François Pupponi. Vous n'étiez sans doute pas à la fac au même moment !

Mme la présidente. Monsieur le président de la commission, je vous suggère d'en revenir à votre amendement !

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Je vous indique tout de même, madame la présidente, que Grenoble est une ville dans laquelle il y a plusieurs dizaines d'habitants et où beaucoup de gens cherchent un logement.

Mme la présidente. Parfois, le hasard fait bien les choses !

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Je sais qu'il est plus facile de trouver un logement à Reims...

Mme la présidente. Pas toujours, détrompez-vous ! *(Sourires.)*

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. La préoccupation de notre collègue me semble partagée par le Gouvernement et par le rapporteur. On a affaire à des marchands de petites annonces qui, non seulement se font payer le fait qu'ils communiquent des listes, mais en plus vendent souvent du vent, puisque les logements en question peuvent être insalubres ou déjà loués, tout cela au mépris des lois en vigueur, comme vient de le rappeler le rapporteur.

Personnellement, j'aurais été extrêmement tenté de supprimer purement et simplement ce type de pratiques. Cependant, il y a parfois un vrai service, rendu honnêtement à des gens qui l'apprécient. Reste qu'il faut absolument que les clients de ces marchands de listes soient informés qu'il ne s'agit pas là d'agents immobiliers. Ils doivent connaître la qualité professionnelle qui est celle de ces vendeurs – quand je parle de qualité, j'utilise un mot qui renvoie à une définition et pas forcément à une compétence. Quoi qu'il en soit, cet amendement vise à ce que, lorsque l'on signe une convention pour accéder aux listes en question, on ait bien connaissance du fait qu'il ne s'agit pas d'agents immobiliers professionnels, lesquels répondent pour leur part à une déontologie et à une éthique que nul ne conteste.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a émis un avis favorable. Effectivement, les marchands de listes sont depuis quelques mois au centre de plusieurs polémiques. Nombreux sont ceux qui n'exercent pas sérieusement leur activité, laquelle consiste à vendre des annonces de logements disponibles.

Dans la réalité, ces listes sont souvent périmées, les coordonnées des propriétaires n'existent pas, le logement n'est pas conforme à la description, certains logements sont insalubres et d'autres sont proposés alors qu'ils sont déjà loués ou vendus. Le plus choquant est que, au mépris de la loi, notamment du II de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, de nombreux marchands de listes perçoivent des rétributions – entre 250 et 450 euros en moyenne – avant même d'effectuer leurs prestations.

De plus, les publics ciblés par ces marchands de listes sont généralement les plus modestes et les plus fragiles, à commencer par les étudiants – nous venons d'en avoir deux exemples frappants. (*Sourires.*) Une opposition aux marchands de listes escrocs commence d'ailleurs à s'organiser, notamment à travers une pétition nationale, dont voici l'adresse : www.stopvendeursdelistes.fr; je vous engage à la consulter. Cette pétition vise à interdire cette activité. À défaut d'une interdiction totale, j'émet, bien sûr, un avis favorable à l'amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable, pour les mêmes raisons que celles avancées par le rapporteur. J'en profite pour indiquer que cette question des marchands de listes est un sujet important. À ceux qui s'attendaient à une interdiction pure et simple, je voudrais dire que, si le texte ne la prévoit pas, c'est non pas par mollesse du Gouvernement ou du Parlement, mais parce que ce n'est pas possible.

En revanche, l'ensemble des garde-fous, auxquels vont s'ajouter ceux qui font l'objet de cet amendement, rendra de fait impossibles les abus qui sont aujourd'hui constatés. La volonté du Gouvernement est bien de mettre un terme définitif aux agissements de ceux qui profitent de l'innocence, notamment de celle des jeunes – à Grenoble ou ailleurs. (*Sourires.*)

(L'amendement n° 1207 est adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n°s 197 et 702.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 197.

M. Gilles Lurton. Cet amendement vise à supprimer les alinéas 52 et 53 de cet article, qui concernent l'affichage des honoraires en valeur absolue dans toutes les agences immobilières.

Il me semble que ces deux alinéas ne sont pas justifiés, car un arrêté du 29 juin 1990 régleme déjà la publicité des prix pratiqués par tous les annonceurs professionnels. J'ajoute que cette mesure est aussi discriminatoire car les notaires et les avocats, qui procèdent aussi à la vente de biens immobiliers, seront épargnés.

Mme la présidente. La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 702.

M. Lionel Tardy. Il est défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Défavorable. Des précisions ont été apportées en commission sur cette question; elles vont dans le sens d'une meilleure information sur le montant des rémunérations perçues aux différentes étapes de la transaction immobilière.

M. Lurton vient de dire que, de son point de vue, il y aurait un caractère discriminatoire. Je voudrais lui rappeler que les avocats et les notaires sont soumis aux mêmes obligations de transparence que les autres professionnels. Je les ai d'ailleurs interrogés. Je pourrais donc communiquer à M. Lurton – en dehors de notre séance pour ne pas allonger les débats – des éléments concernant à la fois les avocats, qui sont liés par le règlement interne et national de la profession, et les notaires, qui perçoivent des émoluments et des honoraires spécifiquement affichés dans les annonces immobilières. Il n'y a donc pas, selon les informations que j'ai pu recueillir, de caractère discriminatoire. Pour toutes ces raisons, j'émet un avis défavorable.

(Les amendements identiques n°s 197 et 702, repoussés par le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 289.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Cet amendement vise à clarifier l'information fournie aux clients en imposant aux professionnels d'indiquer leur statut et de rendre possible la vérification de leur qualité professionnelle, notamment en précisant s'ils sont ou non titulaires de la carte dont la délivrance est régie par la loi du 2 janvier 1970.

(L'amendement n° 289, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 198.

M. Gilles Lurton. Cet amendement vise à supprimer les alinéas 54 à 57. L'interdiction de la reconduction et des mandats exclusifs est inutile puisque l'exclusivité peut être dénoncée à tout moment une fois passés les trois premiers mois du mandat. Cette mesure est issue de l'article 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Le dispositif, enrichi par l'adoption en commission d'un amendement de M. Fasquelle, prévoit une information à l'adresse du client sur les modalités de mise en œuvre d'une non-reconduction des contrats qu'il a pu passer, par référence à ce qui existe dans le droit de la consommation. Le dispositif existant est clair et bénéficie pleinement au consommateur. Aussi vous proposerai-je, monsieur Lurton, de retirer votre amendement. À défaut, je maintiendrai l'avis défavorable de la commission.

(L'amendement n° 198 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 628.

M. Lionel Tardy. Cet amendement vise à limiter à trois mois la clause d'exclusivité pour la vente d'un bien. Si cette clause permet aux professionnels de travailler sereinement, elle ne doit pas être trop longue, afin d'inciter ces derniers à trouver rapidement un acheteur. Un client qui n'est pas satisfait de l'agence à laquelle il a confié son bien doit pouvoir en changer assez rapidement.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je suis particulièrement sensible au souhait de M. Tardy de favoriser la concurrence entre les agences immobilières et de fluidifier le marché. Néanmoins, la commission, suivant ma proposition, a émis

un avis défavorable car la clause d'exclusivité peut être dénoncée au bout de trois mois, sans qu'il soit nécessaire d'instaurer un système qui ferait tomber automatiquement cette exclusivité au terme de ce délai. La rédaction actuelle semble donc suffisante.

Néanmoins, et je me tourne vers Mme la ministre, il faudrait prévoir une information détaillée sur ce point au moment de la signature de la clause d'exclusivité, car les clients ne savent pas forcément qu'il est possible de révoquer celle-ci au bout de trois mois, avec un préavis de quinze jours si je ne m'abuse. Je vous propose donc de retirer cet amendement, à défaut de quoi je maintiendrai l'avis de la commission.

(L'amendement n° 628, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 769.

M. Jacques Krabal. Il est défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La solution proposée semble excessive et risque d'être disproportionnée. Avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 769 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Annick Lepetit, pour soutenir l'amendement n° 1165.

Mme Annick Lepetit. Il est défendu.

(L'amendement n° 1165, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté. En conséquence, tous les autres amendements à l'article 9 tombent.)

(L'article 9, amendé, est adopté.)

Avant l'article 10

Mme la présidente. La parole est à Mme Jacqueline Fraysse pour soutenir l'amendement n° 816 portant article additionnel avant l'article 10.

Mme Jacqueline Fraysse. Nous proposons de saisir l'occasion de ce projet de loi pour adresser un signal fort, en interdisant l'expulsion des familles sans ressources et de bonne foi. À l'approche de l'hiver 2013, la situation est grave et l'ampleur de la crise économique, jointe au chômage qu'elle provoque, renforce considérablement les difficultés qu'éprouvent les familles pour rester dans leur logement, particulièrement lorsqu'elles sont très modestes. La pénurie générale de logements, conjuguée à la situation exsangue de l'hébergement d'urgence, promet un hiver difficile.

C'est pourquoi nous proposons que la représentation nationale fasse un geste fort en interdisant les expulsions des familles non solvables. Je rappelle qu'à la fin de chaque trêve hivernale, beaucoup de municipalités sont amenées à prendre des arrêtés anti-expulsion afin d'empêcher que les familles en très grande difficulté, de bonne foi, se retrouvent

à la rue, mais ces arrêtés sont annulés par les tribunaux administratifs. Il est temps de mettre un terme à ces expulsions dramatiques en solidifiant le fondement juridique de ces initiatives municipales.

La garantie universelle des loyers, adoptée à l'article 8, qui vise à mutualiser le risque d'impayés et donc à le faire assumer par l'ensemble de la collectivité, doit, en contrepartie, permettre d'interdire les expulsions. Le risque étant garanti par l'État, l'État ne doit plus pouvoir apporter son concours à l'expulsion des familles. Tel est l'objet de cet amendement.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Madame Fraysse, chacun connaît votre engagement personnel sur cette question. Si l'objectif que vous poursuivez est louable, la commission a émis néanmoins un avis défavorable car cet amendement reviendrait à interdire les expulsions locatives, la plupart des ménages menacés d'expulsion étant visés dans la rédaction.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Cette réponse, madame la députée, vaudra pour l'ensemble du débat relatif à la prévention des expulsions. J'ai longuement expliqué que la garantie universelle des loyers était, selon moi, un moyen de prévenir les expulsions. Cela n'épuise pas le débat, notamment pour la période qui court jusqu'à sa mise en œuvre, et d'autres éléments permettront d'avancer dans la prévention des expulsions.

L'amendement, en revanche, paraît de nature à empêcher toute expulsion, ce qui serait en contradiction totale avec l'exercice du droit de propriété. Autant il est nécessaire, je le crois, de travailler sur la prévention, autant il faut être lucide sur la situation dans laquelle nous mettrait l'adoption de cet amendement. Je partage l'objectif – lutter contre le drame que constitue l'expulsion – mais pas les moyens que vous proposez. D'autres nous permettront d'agir. Je vous propose de retirer votre amendement, à défaut de quoi l'avis sera défavorable.

Mme la présidente. Madame Fraysse, retirez-vous cet amendement ?

Mme Jacqueline Fraysse. Je reçois avec intérêt la réponse de Mme la ministre, mais je maintiens cet amendement, adopté par mon groupe.

(L'amendement n° 816 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Jacqueline Fraysse, pour soutenir l'amendement n° 818.

Mme Jacqueline Fraysse. Il s'agit, par cet amendement, d'allonger la durée de la trêve hivernale jusqu'à la fin du mois de mai. Je ne veux pas jouer les « Madame Plus », mais répondre à un besoin réel, confirmé par l'expérience du terrain – c'est l'association Droit au logement qui a souligné cette préoccupation devant nous.

Je note d'ailleurs, madame la ministre, que vous avez été amenée à prendre une circulaire pour prolonger la trêve jusqu'au 31 mai, en demandant aux préfets de suspendre toute décision accordant le concours de la force publique à une procédure d'expulsion, car vous étiez confrontée à des impossibilités majeures et à des difficultés insurmontables. C'est cette date que nous proposons de retenir à l'avenir.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Défavorable. Certes, l'allongement de la trêve hivernale est une proposition à laquelle on peut difficilement s'opposer. Rendre la trêve automatiquement semestrielle ferait perdre tout son sens au mot « hivernale », à moins d'un changement climatique contraire à toutes les prévisions... Par ailleurs, l'amendement suivant, proposé par le Gouvernement, et sur lequel j'émettrai à titre personnel un avis favorable, me semble répondre en grande partie à vos préoccupations.

(L'amendement n° 818, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir l'amendement n° 1360.

Mme Cécile Duflot, ministre. Comme je l'ai indiqué à l'instant, madame Fraysse, nous partageons votre préoccupation. J'ai pris la décision de prolonger la trêve hivernale dans des circonstances climatiques qui étaient, chacun s'en souvient, extrêmes, et qui risquaient de mettre les familles qui auraient été expulsées dans une situation tragique. Si les expulsions locatives sont tout aussi dramatiques à d'autres périodes de l'année, elles peuvent avoir des conséquences très graves l'hiver, à défaut d'une prise en charge immédiate.

Je propose par cet amendement d'accorder aux préfets de région la possibilité d'étendre la trêve hivernale sur leur territoire dans la limite de quinze jours précédant et suivant les dates actuellement en vigueur. Cette disposition sera possible sans qu'une décision ministérielle soit nécessaire, ce qui permettra d'être plus réactif, en anticipant ou en retardant la trêve hivernale.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Elle n'a pas examiné cet amendement, mais, à titre personnel, j'émet un avis favorable.

(L'amendement n° 1360 est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Jacqueline Fraysse, pour soutenir l'amendement n° 819.

Mme Jacqueline Fraysse. Cet amendement vise à accorder aux « occupants par nécessité de locaux vacants » – on pourrait aussi parler d'occupants sans droit ni titre – le bénéfice de la trêve hivernale des expulsions. Ces personnes bénéficiaient de ce droit jusqu'à ce que la jurisprudence le remette en cause. Il y a lieu de le rétablir, d'autant que les structures d'hébergement d'urgence sont complètement saturées l'hiver.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Avis défavorable à cet amendement, qui vise à faire bénéficier de la trêve hivernale les personnes ayant pénétré dans un logement par voie de fait. Il est vrai qu'il peut s'agir de personnes fragiles poussées à agir ainsi par nécessité, mais ce n'est pas toujours le cas et il faut en tenir compte. Pour des raisons évidentes de légalité, je ne peux, au nom de la commission, souscrire à votre démarche.

(L'amendement n° 819, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Article 10

Mme la présidente. La parole est à M. Marcel Rogemont, inscrit sur l'article.

M. Marcel Rogemont. Nous en venons à présent à l'amélioration de la prévention des exclusions. Dans cet esprit, je présenterai plusieurs amendements qui rejoignent clairement l'intention du Gouvernement. Pour autant, l'une de mes propositions a été rejetée au titre de l'article 40.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Scandaleux ! *(Sourires.)*

M. Marcel Rogemont. De quoi s'agissait-il ? De sanctuariser les allocations personnalisées au logement. En effet, depuis 2010, le principe de fongibilité s'applique dans la récupération des indus, notamment ceux liés au RSA. En d'autres termes, un trop-perçu dans le cadre du RSA peut être compensé par la caisse d'allocations familiales sur n'importe quelle autre prestation, en particulier l'aide personnalisée au logement. L'indu est d'ailleurs souvent lié à une instabilité professionnelle des ménages. Il peut également s'agir d'une personne qui a travaillé une semaine dans le mois sans le déclarer.

Chacun sait que l'attribution d'un logement à un ménage à faible revenu est facilitée par le versement de l'APL. La fongibilité fait découvrir au bailleur des situations où, dès le premier mois de l'attribution d'un logement, l'APL n'est pas versée en raison d'un indu, ce qui met le ménage immédiatement en difficulté pour payer son loyer.

J'ai donc proposé de sanctuariser les APL afin que l'on ne puisse pas, sauf lorsque l'indu porte précisément sur l'APL, recouvrer des indus sur l'APL, notamment lorsque le revenu de solidarité active est concerné.

Je sais, madame la ministre, que vous avez pour cette proposition les yeux de Chimène. Puissiez-vous alors désormais avoir le courage de Rodrigue pour faire de cet amendement désiré la loi prochaine ! *(Sourires.)* Sachez que je serai de votre armée. Nous serons probablement cinq cents pour partir, voire cinq cent soixante-dix-sept, et probablement trois mille à l'arrivée, en deuxième lecture, pour faire de cette préoccupation un dispositif législatif. Je compte sur vous, madame la ministre ! *(Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.)*

M. Michel Piron. « Percé jusques au fond du cœur d'une atteinte imprévue aussi bien que mortelle... »

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n°s 823 et 1017.

La parole est à Mme Jacqueline Fraysse, pour soutenir l'amendement n° 823.

Mme Jacqueline Fraysse. Cet amendement vise à instaurer un signalement obligatoire à la CCAPEX – commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives – pour les bailleurs personnes physiques et les sociétés civiles à caractère familial qui ne bénéficient pas des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article 10.

Il s'agit de ne pas exclure les bailleurs non professionnels des mécanismes de prévention des expulsions. Par ailleurs, afin de ne pas engorger les CCAPEX par l'ensemble des commandements de payer, nous proposons que la procédure ne s'enclenche qu'à partir d'un certain seuil d'impayés.

Mme la présidente. La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour soutenir l'amendement n° 1017.

Mme Michèle Bonneton. Pour prévenir l'endettement et le surendettement liés au défaut de paiement du loyer, il faut agir dès les premières difficultés. Prévenir le non-paiement du loyer est une mesure complémentaire de la garantie universelle des loyers absolument fondamentale dans ce cadre.

Nous avons déposé un amendement allant dans ce sens en commission mais, suite aux remarques du rapporteur et de la ministre, nous en avons modifié la rédaction pour en faire ce qu'il est à présent.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La transmission du commandement à payer par l'huissier à la CCAPEX pour les dettes au-delà d'un montant arrêté par le préfet permet de signaler les impayés en amont de l'assignation pour les bailleurs personnes physiques. Cette procédure permet de compléter utilement le dispositif prévu à l'article 10, c'est-à-dire la saisine obligatoire de la CCAPEX deux mois avant l'assignation pour les bailleurs personnes morales. À ce titre, la commission a émis un avis favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. J'avais en effet indiqué que je serais prête à des avancées sur un certain nombre de dispositifs utiles avant la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers. Ces deux amendements allant dans ce sens, le Gouvernement y est favorable.

(Les amendements identiques n° 823 et 1017 sont adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Jacqueline Fraysse, pour soutenir l'amendement n° 820.

Mme Jacqueline Fraysse. Cet amendement vise à supprimer, à la première phrase de l'alinéa 6, les mots « personnes morales », afin de généraliser la prévention des expulsions en proposant que tous les bailleurs soient tenus de saisir la CCAPEX.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Cet amendement vise à étendre à l'ensemble des bailleurs l'obligation de saisir la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation. Une telle procédure paraît trop lourde pour l'ensemble des bailleurs personnes physiques, notamment pour les petits propriétaires. Elle pourrait de surcroît conduire à l'engorgement des CCAPEX, qui n'ont pas les moyens humains de traiter l'ensemble des dossiers susceptibles de leur parvenir. Les auditions menées avant l'examen de ce texte aboutissaient aux mêmes conclusions.

Par ailleurs, l'adoption des précédents amendements a pu satisfaire votre demande en ce qu'ils imposaient à l'huissier d'informer la CCAPEX en amont de l'assignation pour les publics les plus en difficulté. Je vous proposerai, pour toutes ces raisons, de retirer votre amendement. À défaut, j'y rendrai un avis défavorable.

(L'amendement n° 820, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements, n° 821, 1145 et 162, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n° 821 et 1145 sont identiques.

La parole est à Mme Jacqueline Fraysse, pour soutenir l'amendement n° 821.

Mme Jacqueline Fraysse. Cet amendement vise à conférer au juge la possibilité d'accorder un délai supérieur à vingt-quatre mois pour le versement des loyers impayés. La durée maximale du plan d'apurement accordée par le juge en cas d'impayé de loyers est aujourd'hui de deux ans. Or, ce délai est très souvent insuffisant pour apurer une dette qui, en l'absence d'une véritable action préventive, peut atteindre des montants d'autant plus importants que le poids du loyer et des charges dans le budget des ménages modestes a considérablement progressé ces dernières années. Selon le CREDOC, les dépenses contraintes liées au logement – loyer, remboursement d'emprunt, eau, gaz, électricité, frais d'assurance ... – représentent 48 % des ressources des ménages pauvres et 38 % de celles des classes moyennes.

Le juge doit pouvoir soulever d'office certains moyens dès lors qu'ils sont à l'origine de la demande d'expulsion locative. La prévention des expulsions et la garantie des droits des deux parties en litige entrent bien dans les prérogatives du juge. Il doit donc pouvoir vérifier le montant de la dette, des charges, les frais avancés par le bailleur, l'état, la décence du logement.

Pour toutes ces raisons, nous souhaitons que le juge puisse proposer, arguments à l'appui, un délai supérieur aux vingt-quatre mois actuels.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1145.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Cet amendement vise à porter de deux à trois ans les délais de paiement que le juge peut accorder au locataire afin qu'il règle sa dette locative. La commission ayant rendu un avis favorable à l'amendement de Mme Fraysse, je retire le mien, qui est identique.

M. Marcel Rogemont. Quelle élégance ! *(Sourires.)*

M. Serge Letchimy. Et quel talent !

(L'amendement n° 1145 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Chantal Guittet, pour soutenir l'amendement n° 162.

Mme Chantal Guittet. Cet amendement vise, comme celui de Mme Fraysse, à aligner les délais de paiement des procédures d'expulsion sur ceux des procédures de surendettement. Aussi le retiré-je à mon tour, à son profit.

(L'amendement n° 162 est retiré.)

(L'amendement n° 821, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Marcel Rogemont, pour soutenir l'amendement n° 657.

M. Marcel Rogemont. Chacun comprend que la question du surendettement est importante et que leur traitement doit prendre en compte l'objectif, majeur pour les pouvoirs publics et les personnes concernées, de la prévention des expulsions. Cet objectif a été reconnu par la loi, aux termes de laquelle la dette locative a un caractère prioritaire. Sur le plan opérationnel, il importe que les bailleurs puissent informer cette commission de la situation concrète du

ménage pour que les décisions ne fassent pas obstacle au traitement de la dette locative. C'est pour cette raison qu'il est proposé qu'un représentant des bailleurs sociaux, désigné par le préfet du département, siège à la commission de surendettement.

Je note par ailleurs que la désignation sera relativement aisée puisque, dans chaque département, se trouve généralement une association départementale des organismes d'HLM qui pourra suggérer au préfet une personne, laquelle fera en sorte que ces commissions de surendettement traitent prioritairement les dettes locatives.

M. Michel Piron. Cinq cent un en arrivant au port, donc ! (*Sourires.*)

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Chacun connaît l'engagement de M. Rogemont et de M. Dumont, cosignataire de l'amendement, sur ce sujet.

M. Michel Piron. Oh oui !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Néanmoins, je rendrai un avis défavorable au nom de la commission et proposerai à ses auteurs de le retirer au profit de l'amendement n° 1191 rectifié, qui prévoit la présence d'un membre de la CCAPEX au sein de la commission de surendettement.

M. Marcel Rogemont. Ce n'est pas la même chose !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Ce n'est pas exactement la même chose, en effet, mais la commission de surendettement traite de cas plus larges que ceux concernant les bailleurs sociaux.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis. Je souhaite, moi aussi, que cet amendement soit retiré au profit de l'amendement n° 1191 rectifié.

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

M. Jean-Louis Dumont. Je comprends bien les arguments du rapporteur, mais le traitement d'un dossier de surendettement ne consiste pas seulement à aligner des chiffres, à faire des additions, des soustractions, à constater les difficultés financières. Ce qui est en jeu, c'est une famille, des personnes qui peuvent avoir d'autres difficultés, qui ont peut-être besoin d'un soutien, d'un changement de logement.

Il faudrait presque un accompagnement pédagogique. La présence d'un représentant des bailleurs permettrait une meilleure approche pour traiter le surendettement.

Il peut s'agir de représentants de différents organismes. Ce sont tout de même les bailleurs. D'autant que le juge est présent dans le dossier de surendettement. Or la vision que peut avoir un nouveau magistrat, jeune, pas toujours expérimenté, mais plein de bonne volonté, conduit parfois à des dérives qui ont des conséquences sur la situation de la famille.

Mon collègue Rogemont prendra la responsabilité, en tant que premier signataire de l'amendement, de le retirer ou non, mais je souhaite qu'il ait une meilleure fortune, pour assurer une efficacité citoyenne et sociale envers ceux qui sont en difficulté.

M. Marcel Rogemont. Je retire l'amendement.

(*L'amendement n° 657 est retiré.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Jacqueline Maquet, pour soutenir l'amendement n° 1191 rectifié.

Mme Jacqueline Maquet. Il est défendu.

(*L'amendement n° 1191 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Marcel Rogemont, pour soutenir l'amendement n° 649.

M. Marcel Rogemont. Il s'agit d'un amendement quelque peu technique.

Les dispositions du code de la consommation qui prévoient que le jugement de clôture de la procédure de rétablissement personnel emporte l'effacement des dettes sont imprécises. Elles sont interprétées de façon variable par les acteurs lorsque le jugement y fait référence sans indication du montant à effacer : pour certains, c'est le montant déclaré à l'ouverture, pour d'autres, c'est le montant constaté à la clôture. Il convient donc d'harmoniser les pratiques.

Dans le secteur du logement, on constate que l'ouverture de la procédure de rétablissement personnel se traduit souvent par une cessation du paiement du loyer courant et, partant, par une sensible augmentation du montant de la dette lors de la clôture.

Il convient de responsabiliser les débiteurs qui, dans le cadre de la procédure, se sont engagés à ne pas aggraver leur endettement, d'une part, et ne sont pas à l'abri de l'exécution d'une mesure d'expulsion, d'autre part. La dette locative étant considérée de par la loi comme dette prioritaire, elle doit être honorée par le débiteur pendant toute la période d'instruction du dossier.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Favorable.

Madame la ministre, M. Rogemont a dit tout à l'heure qu'ils étaient 577 à pouvoir le suivre sur un certain nombre de sujets... Il s'en trouvera en tout cas un, au nom de l'ensemble de la commission des affaires économiques, pour donner un avis favorable à son amendement, qui permet de préciser, dans le cadre du code de la consommation, le montant de l'endettement appelé à être effacé en cas de procédure de rétablissement personnel, et ce au stade de la procédure auquel il a été évalué.

(*L'amendement n° 649, accepté par le Gouvernement, est adopté.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Marcel Rogemont, pour soutenir l'amendement n° 659.

M. Marcel Rogemont. J'espère qu'il aura la même fortune que le précédent !

M. Michel Piron. Quelle gourmandise !

M. Marcel Rogemont. Nous souhaitons que le code de la construction tienne compte de cette proposition pour les locataires de bonne foi.

L'APL constitue une aide pour se loger. La suspendre ou la supprimer pour impayés de loyers augmente considérablement la dette du ménage et rend aléatoire la possibilité d'un plan d'apurement réaliste, donc d'un maintien dans les lieux ou d'un relogement.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Cette fois, la commission émet un avis défavorable. Monsieur Rogemont, je vous propose de retirer votre amendement au profit du suivant, n° 1190 deuxième rectification, proposé par le groupe SRC que vous connaissez bien... (*Sourires.*) En effet, cet amendement me semble plus complet et répondre encore mieux à vos préoccupations.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Marcel Rogemont.

M. Marcel Rogemont. Je suis d'accord avec le rapporteur. Je n'avais pas lu le travail collectif du groupe socialiste. J'étais dans votre armée, madame la ministre, et j'avais oublié l'armée des socialistes ! (*Sourires.*)

Je retire l'amendement.

(*L'amendement n° 659 est retiré.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Jacqueline Maquet, pour soutenir l'amendement n° 1190 deuxième rectification.

Mme Jacqueline Maquet. Cet amendement propose le maintien de l'APL et de l'AL lors de la procédure pour impayés de loyers pour les locataires de bonne foi.

En effet, monsieur Rogemont, les aides au logement – aide personnalisée au logement et allocation logement – ont pour vocation de permettre l'accès au logement et le maintien dans celui-ci. Les suspendre ou les supprimer pour impayés de loyers ou de mensualités de prêts à l'accession augmente considérablement la dette du ménage et rend aléatoire la possibilité d'un plan d'apurement réaliste, et donc, d'un maintien dans les lieux ou d'un relogement.

Pour prévenir les expulsions des ménages en situation d'impayés de loyers, le présent amendement prévoit, pour les allocataires de bonne foi, le maintien des aides personnelles au logement.

M. Michel Piron. C'est un bon amendement !

M. Marcel Rogemont. Excellent !

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Ce dispositif qui pourrait paraître lourd à ceux qui n'auraient pas eu le temps de l'expertiser, mais qui reçoit, j'en suis persuadé au regard de l'amendement précédent, le soutien attentif de Marcel Rogemont et de Jean-Louis Dumont, permet d'abord le maintien de l'APL pour les locataires de bonne foi en situation d'impayés.

Il vise à renforcer les obligations de signalement des impayés par les bailleurs aux organismes payeurs, et ce, afin de mettre en place le plus rapidement possible des actions d'accompagnement social, comme vient de le préciser Mme Maquet.

Enfin, il modernise quelques points du droit applicable afin d'étendre cette disposition au nouveau département de Mayotte et procède à la suppression des commissions départementales des APL dont les compétences sont transférées aux organismes payeurs.

L'avis de la commission est donc tout à fait favorable.

En adoptant cet amendement, nous traduirons un engagement du Président de la République de simplification du droit, en plus de l'efficacité sociale.

M. Jean-Luc Laurent. Excellent engagement !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable, bien sûr. Cette disposition contribuera en effet à la prévention des expulsions et permettra d'éviter de fragiliser des familles qui sont déjà en difficulté.

Les amendements de Mme Fraysse qui ont été adoptés, celui présenté par M. Rogemont, ainsi que le vôtre, madame Maquet, seront des dispositifs immédiatement opérationnels dès l'approbation de la loi et permettront d'attendre, notamment, la mise en œuvre de la GUL.

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

M. Michel Piron. Je m'associe à l'esprit et à la lettre de cet amendement.

M. Jean-Luc Laurent. Vous êtes le bienvenu !

M. Michel Piron. Il apportera, non seulement de l'efficacité, mais plus de justice. C'est donc un excellent amendement.

(*L'amendement n° 1190, deuxième rectification est adopté.*)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements, n° 822 et 163 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à Mme Jacqueline Fraysse, pour soutenir l'amendement n° 822.

Mme Jacqueline Fraysse. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, dite « loi Boutin », a supprimé un vieil acquis en matière de délais de grâce pour quitter les lieux en réduisant les délais préalables à une expulsion et a considérablement restreint la marge d'appréciation du juge.

Il y a donc lieu de revenir sur ces dispositions qui sont très douloureuses pour les familles et qui, plutôt que les aider, les enfoncent. Car ce délai maximum d'un an ne rend pas compte de la réalité et est incompatible avec les délais de procédure et de relogement du « recours DALO ».

En outre, il s'agit d'adapter notre droit au récent décret interdisant l'expulsion sans relogement des prioritaires DALO pour rendre cette nouvelle disposition effective. Vous le savez, pour le moment, elle est mal appliquée.

Cet amendement propose d'octroyer au juge la possibilité d'accorder des délais renouvelables.

Mme la présidente. La parole est à Mme Chantal Guittet, pour soutenir l'amendement n° 163 rectifié.

Mme Chantal Guittet. Je serai brève puisque Mme Fraysse a tout dit.

Dans le même esprit, cet amendement vise à revenir sur la loi Boutin, assez injuste pour les plus démunis, et à faire passer le délai d'un an à trois ans afin de permettre l'application de la loi DALO dans de bonnes conditions.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission est favorable à l'amendement défendu par Mme Fraysse, qui prévoit l'allongement des délais de grâce à trois ans et la prise en compte de l'existence de recours DALO et, comme cela a été précisé, le retour avant la loi MOLLE de mars 2009.

De ce fait, l'avis de la commission est défavorable à l'amendement de Mme Guittet qui me semble satisfait par l'amendement n° 822.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même analyse que celle de la commission et même avis.

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

Mme Chantal Guittet. Je retire mon amendement.

(L'amendement n° 163 rectifié est retiré.)

(L'amendement n° 822 est adopté.)

(L'article 10, amendé, est adopté.)

Après l'article 10

Mme la présidente. La parole est à Mme Laure de La Raudière, pour soutenir l'amendement n° 547 portant article additionnel après l'article 10.

Mme Laure de La Raudière. Cet amendement tend à permettre au propriétaire bailleur, au bout de deux mois de loyer impayé, de récupérer son bien dans un délai raisonnable lorsque le locataire, par des déclarations mensongères ou par des omissions volontaires sur la réalité de ses revenus, a faussé délibérément l'information permettant au propriétaire d'apprécier sa capacité à payer son loyer.

Il vise ainsi à accélérer la réparation du préjudice subi par le propriétaire qui, bien souvent, a contracté un prêt remboursable sur le loyer perçu, et à permettre la remise sur le marché de logements locatifs.

Il permet aussi d'éviter certains abus d'utilisation de la GUL, de sécuriser son financement et d'éviter toute dérive d'augmentation dudit financement.

Je pense également au pouvoir d'achat des propriétaires et des locataires qui auront à payer la GUL.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Défavorable. Mme de La Raudière présage de la mise en place de la garantie universelle. Le débat que nous avons eu cet après-midi a donc été tout à fait profitable puisqu'il fait visiblement converger les points de vue !

Mme Laure de La Raudière. Absolument pas ! Mais l'article a été voté et je tiens compte de nos débats !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. C'est ce que j'ai dit, madame de La Raudière.

Néanmoins, la procédure d'expulsion immédiate en référé que vous proposez me paraît aller trop loin, y compris en cas de mensonge du locataire sur ses revenus. Pour cette raison, j'émetts un avis défavorable.

Mme Laure de La Raudière. C'est du laxisme !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Ce n'est pas du laxisme. Je pense au contraire que c'est être responsable que d'être défavorable à votre amendement, madame de La Raudière. Comment un propriétaire pourra-t-il établir que les déclarations de son locataire sont mensongères ? En se rapprochant de l'employeur de ce dernier ? Ce serait ouvrir la porte à une démarche quelque peu malsaine.

J'ajoute que les causes d'impayés, je ne l'ai pas dit tout à l'heure parce que je ne pouvais pas faire une longue intervention sur la GUL, sont, selon une étude de l'ANI, liés dans plus de 60% de cas à des accidents de la vie.

Le locataire mauvais payeur de mauvaise foi est largement un mythe. Il est à l'origine de moins de 1 % des impayés, mais il permet de justifier des prises de position telles que celle qui sous-tend votre amendement.

Il faut rester très lucide sur la réalité des situations : il y a très peu d'impayés, et l'immense majorité des locataires paient leur loyer avec le plus de régularité et de sérieux possible. Je suis donc défavorable à votre amendement dans sa rédaction, mais aussi parce qu'il relève d'un esprit que nous avons pu percevoir dans les débats d'hier - mais non pas dans ceux d'aujourd'hui, et je vous en remercie : la vision du locataire qui chercherait à profiter de son propriétaire me semble un peu dangereuse.

(L'amendement n° 547 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je vais suspendre la séance pour dix minutes, à la demande du Gouvernement.

Suspension et reprise de la séance

Mme la présidente. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-huit heures quinze, est reprise à dix-huit heures vingt-cinq.)

Mme la présidente. La séance est reprise.

Article 11

Mme la présidente. Nous en venons à l'article 11.

Je suis saisie de deux amendements identiques, nos 236 et 348.

La parole est à M. Benoist Apparu, pour soutenir l'amendement n° 236.

M. Benoist Apparu. Nous sommes probablement tous convaincus, sur tous les bancs, que l'expulsion locative avec concours de la force publique est un drame humain qu'il faut combattre d'une façon ou d'une autre. De même, nous sommes probablement tous convaincus que la prévention

des expulsions locatives est sans doute le meilleur moyen de les éviter, notamment en traitant le plus tôt possible les impayés de loyer.

Cependant, nous restons persuadés que le principe même d'une possibilité d'expulsion doit rester un élément du droit français. Or le présent projet de loi, combiné à une circulaire du 26 octobre 2012, conduira à l'interdiction de fait des expulsions locatives dans notre pays. En effet, madame la ministre, votre circulaire du 26 octobre 2012 impose désormais aux préfets l'obligation de reloger toute personne menacée d'expulsion ayant reçu un avis favorable de la commission DALO.

Par ailleurs, le projet de loi que vous présentez prévoit un dispositif incitant la personne menacée d'expulsion à déposer un recours DALO. Autrement dit, toute personne menacée d'expulsion pourra, avant le concours de la force publique, introduire un recours devant la commission DALO, laquelle reconnaît dans quasiment tous les cas qu'une personne sujette à expulsion est éligible au DALO. Du fait de ces deux dispositions combinées, il n'y aura plus d'expulsion locative en France.

Nous craignons fortement que l'interdiction de fait des expulsions locatives engendre une montée des impayés de loyer. Là encore, si nous devons tout faire pour éviter l'expulsion, il me semble que celle-ci doit rester un outil pour prévenir les dérives liées aux impayés locatifs.

M. Sylvain Berrios. En supprimant, de fait, la possibilité d'appliquer une mesure d'expulsion, on supprime un symbole. Peut-être est-ce votre intention, mais cela va avoir pour conséquence de fragiliser encore un peu plus le marché locatif, et de rendre les propriétaires extrêmement frileux. Cela ne me paraît pas constructif – en tout état de cause, cela ne correspond pas à l'objectif que vous poursuivez.

M. Jean-Luc Laurent. C'est un procès en sorcellerie !

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable. Nous avons débattu en commission de ces deux amendements qui visent, de fait, à empêcher le préfet d'informer les ménages faisant l'objet d'un commandement de quitter les lieux de la possibilité de déposer un recours DALO – ce qui pose, de mon point de vue, un problème manifeste de limitation de l'accès au droit.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Vous avez tort, monsieur Berrios, d'affirmer que le projet de loi prévoit de supprimer les expulsions.

M. Jean-Luc Laurent. Bien sûr !

Mme Cécile Duflot, ministre. Peut-être n'écoutez-vous pas à ce moment-là, mais j'ai bien dit tout à l'heure à Mme Fraysse que je n'acceptais pas son amendement visant à mettre fin aux expulsions, cette disposition me paraissant devoir être maintenue dans certains cas – je pense aux cas de mauvaise foi. Je le dis en m'adressant d'abord à tous ceux qui ont voté la loi DALO : quand on crée un droit au logement opposable et que, dès lors, on demande à l'État et à son représentant dans le département, le préfet, de loger des familles, ne serait-il pas contradictoire de conférer, dans le même temps, le droit à la force publique d'expulser les mêmes familles ? Bien sûr que cela serait une

injonction contradictoire ! C'est pourquoi j'ai signé, avec mon collègue Manuel Valls, une circulaire imposant le relogement avant l'expulsion.

Pour ce qui est de l'information donnée aux locataires qu'ils peuvent recourir à la loi DALO, je suis très surprise que vous vous y opposiez. Je suis donc défavorable aux amendements présentés à cette fin – sur le fond, mais aussi sur la forme de votre proposition, qui laisse sous-entendre que nous supprimons la possibilité de recourir à l'expulsion. Il est bon que les choses soient dites clairement, monsieur le député.

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

M. Benoist Apparu. Il nous apparaît, à M. Berrios et à moi-même, que la conjonction de la circulaire et des dispositions du projet de loi va conduire le préfet à dire aux familles visées par l'expulsion, juste avant qu'elle n'ait lieu, qu'il leur suffit de saisir la commission DALO pour être reconnues DALO, donc pour ne plus être expulsables.

Certes, vous ne supprimez pas l'expulsion en droit, mais en fait, c'est bien à cela que vous arrivez, quand vous demandez au préfet d'informer le potentiel expulsé qu'en saisissant la commission DALO, il ne sera plus expulsable !

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure de la commission des affaires économiques. Ne confondez pas saisine et reconnaissance !

M. Benoist Apparu. C'est l'un des cas de reconnaissance du DALO !

Mme la présidente. La parole est à M. Sylvain Berrios.

M. Sylvain Berrios. Oui, madame la ministre, c'est une injonction paradoxale. Faut-il revoir le DALO ? Peut-être. Toujours est-il que vous ne revoyez en rien les conditions d'accès au DALO, et n'aidez pas les préfets à résoudre le problème qui est le leur – au contraire, vous en créez un nouveau en rendant *ipso facto*, par le fait de rendre toute expulsion impossible, tous les logements potentiellement éligibles au DALO. Comme l'a dit M. Apparu, vous ne supprimez pas l'expulsion en droit, mais seulement en fait, ce qui est sans doute très malin, mais va tout de même à l'encontre de l'objectif que vous dites poursuivre.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Vous en venez finalement à dire que la loi DALO, votée à l'unanimité par l'Assemblée – il y a eu quelques abstentions, mais aucun vote contre –, devrait être revue. Pour ma part, j'admets que c'est une loi compliquée : quand 43 000 personnes sont reconnues prioritaires au titre du droit au logement, sans qu'on soit capable de leur fournir un logement, il y a un problème.

Ce que prévoit notre projet de loi, c'est d'informer les locataires qu'ils peuvent constituer un dossier DALO. Je rappelle que moins de 50 % des personnes constituant un dossier sont reconnues prioritaires, monsieur Apparu.

M. Benoist Apparu. Pas dans ce cas !

Mme Cécile Duflot, ministre. Par ailleurs, la circulaire n'a pas vocation à s'appliquer entre le moment de la constitution du dossier et celui de la reconnaissance – c'est d'ailleurs un reproche qui a déjà été fait à la circulaire du 26 octobre 2012.

(Les amendements identiques n^{os} 236 et 348 ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à M. Benoist Apparu, pour soutenir l'amendement n° 243.

M. Benoist Apparu. Défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

(L'amendement n° 243 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1147.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Rédactionnel.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

(L'amendement n° 1147 est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Benoist Apparu, pour soutenir l'amendement n° 257.

M. Benoist Apparu. Défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

(L'amendement n° 257 n'est pas adopté.)

(L'article 11, amendé, est adopté.)

Article 11 bis

(L'article 11 bis est adopté.)

Avant l'article 12

Mme la présidente. La parole est à M. Benoist Apparu, pour soutenir l'amendement n° 252, portant article additionnel avant l'article 12.

M. Benoist Apparu. Défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

(L'amendement n° 252 n'est pas adopté.)

Article 12

Mme la présidente. La parole est à Mme Jacqueline Fraysse, pour soutenir l'amendement n° 824 rectifié.

Mme Jacqueline Fraysse. L'amendement n° 824 rectifié, suggéré par le Collectif des associations unies, tend à clarifier juridiquement le rôle, les missions et l'organisation des services intégrés d'accueil et d'orientation, les SIAO. En effet, tout le monde s'accorde à reconnaître que la situation des services d'hébergement est très chaotique. Le désengagement financier de l'État conduit à de véritables situations d'incurie : ainsi, à Clermont-Ferrand, la semaine dernière, 350 personnes, dont plus d'une centaine d'enfants, se sont retrouvées brutalement à la rue parce que l'association gestionnaire du 115 ne disposait plus des fonds nécessaires pour payer les hôtels.

Notre amendement vise donc à préciser dans la loi les missions des SIAO, à savoir centraliser les demandes, mobiliser l'ensemble de l'offre, favoriser l'accès au logement au-delà du recensement des ménages en demande de logement, et organiser la coordination d'un ensemble d'acteurs plus large que ceux visés par le projet de loi, qui se limite aux acteurs de la veille sociale.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable à cet amendement, qui nous paraît en partie satisfait par le projet de loi et par des amendements que nous examinerons ultérieurement et qui feront l'objet d'un avis favorable. Pour ce qui est de l'articulation avec la veille sociale, le SIAO appartient bien au dispositif de veille sociale, en ce qu'il intervient dans le repérage et l'orientation des personnes faisant appel au dispositif.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis identique.

(L'amendement n° 824 rectifié n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Julie Sommaruga, pour soutenir l'amendement n° 863.

Mme Julie Sommaruga. L'amendement n° 863, porté par Mme Coutelle, a pour objectif d'introduire la notion de respect de la confidentialité pour les hébergements, d'une part afin de garantir le respect de la vie privée de chacun et, d'autre part parce que la confidentialité est utile dans le cas de violences, notamment conjugales. On sait, par ailleurs, que la confidentialité est indispensable à la réinsertion sociale, parfois vitale dans certaines situations.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je connais votre engagement personnel sur ces questions, madame Sommaruga – ainsi que celui de Mme Coutelle –, et suis très sensible au problème que vous soulevez. Je crains toutefois que la formulation proposée, trop générale, ne permette pas d'atteindre l'objectif poursuivi. Le respect de la confidentialité est garanti par certaines règles, notamment celles s'appliquant aux travailleurs sociaux, tenus par le secret professionnel. C'est sans doute dans cette direction qu'il faudrait chercher à avancer. En attendant, je vous suggère donc le retrait de cette proposition, car, en l'état actuel, la commission est défavorable à cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme Julie Sommaruga. Je retire l'amendement n° 863 !

(L'amendement n° 863 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Julie Sommaruga, pour soutenir l'amendement n° 874.

Mme Julie Sommaruga. Défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. Retirez-vous l'amendement, madame Sommaruga ?

Mme Julie Sommaruga. Je le retire.

(L'amendement n° 874 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Julie Sommaruga, pour soutenir l'amendement n° 879.

Mme Julie Sommaruga. Défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. L'amendement est-il retiré, madame Sommaruga ?

Mme Julie Sommaruga. Oui, madame la présidente.

(L'amendement n° 879 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Jacqueline Maquet, pour soutenir l'amendement n° 1192.

Mme Jacqueline Maquet. L'amendement n° 1192 est défendu, madame la présidente, de même que l'amendement n° 1193.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

(Les amendements n°s 1192 et 1193 sont successivement adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Brigitte Allain, pour soutenir l'amendement n° 1018.

Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme Brigitte Allain.

Mme Brigitte Allain. Mme Auroi nous a fait savoir que cet amendement pouvait être retiré, étant satisfait par le texte.

(L'amendement n° 1018 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Jacqueline Maquet, pour soutenir l'amendement n° 1194.

Mme Jacqueline Maquet. Défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

(L'amendement n° 1194 est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Julie Sommaruga, pour soutenir l'amendement n° 905.

Mme Julie Sommaruga. Défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. J'invite Mme Sommaruga à retirer cet amendement. À défaut, la commission émettra un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Maintenez-vous votre amendement, madame Sommaruga ?

Mme Julie Sommaruga. Je le retire.

(L'amendement n° 905 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Jacqueline Maquet, pour soutenir l'amendement n° 1195.

Mme Jacqueline Maquet. Défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

(L'amendement n° 1195 est adopté.)

(L'article 12, amendé, est adopté.)

Après l'article 12

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements portant articles additionnels après l'article 12.

La parole est à M. Benoist Apparu, pour soutenir l'amendement n° 241.

M. Benoist Apparu. Deux principes législatifs me paraissent poser problème : d'une part, l'inconditionnalité de l'accueil dans les centres d'hébergement et, d'autre part, le principe de non-remise à la rue. La conjonction de ces deux principes fait qu'aujourd'hui, dans les centres d'hébergement d'urgence, il

n'est plus possible de prévoir l'expulsion des personnes déboutées du droit d'asile, ce qui explique l'engorgement actuel de ces centres. Par cet amendement, nous proposons donc que l'inconditionnalité de l'accueil soit réservée à la période hivernale.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Si cet amendement était adopté, cela jetterait un grand froid sur notre assemblée. La commission a donné un avis défavorable à cet amendement, déjà examiné au mois de juillet en commission.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 241 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Jacqueline Maquet, pour soutenir l'amendement n° 1196.

Mme Jacqueline Maquet. Il est défendu.

(L'amendement n° 1196, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)

Article 13

(L'article 13 est adopté.)

Article 14

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 901.

M. François Pupponi. Il est défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. M. Pupponi l'ayant défendu avec talent, la commission émet un avis favorable. *(Sourires.)*

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 901 est adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements, n° 1091, 1337 et 1338, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

La parole est à M. Daniel Goldberg, pour les soutenir.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Ces trois amendements visent à généraliser, au sein des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement, l'instauration d'une commission de coordination et d'évaluation des plans départementaux concernant les personnes défavorisées.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

(Les amendements n° 1091, 1337 et 1338 sont successivement adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 1090.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Il est défendu.

(L'amendement n° 1090, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 734.

M. Serge Letchimy. C'est un amendement de précision. Il est défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. L'article 14 du projet de loi prévoit que le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées met en place un observatoire des logements indignes, des logements non décents ainsi que des secteurs d'habitat informel. Le travail de cet observatoire doit permettre d'élaborer des actions de résorption correspondantes. L'alinéa 18 précise qu'y figure le nom des propriétaires. Le présent amendement, défendu par M. Letchimy, dont chacun connaît l'engagement sur ce sujet – je pense notamment à sa proposition de loi, votée, si ma mémoire est bonne, à l'unanimité – propose de supprimer cette mention pour les situations d'habitat informel, dans la mesure où le repérage de ces situations ne peut en principe être que général et technique, conformément à la loi Letchimy du 23 juin 2011. Il me semble cependant que tous les terrains concernés peuvent être identifiés par un propriétaire, même si celui-ci est distinct du constructeur de l'habitat informel. Pour ces raisons, je vous propose de retirer votre amendement. À défaut, je serai contraint d'émettre, au nom de la commission, un avis défavorable.

Mme la présidente. Le retirez-vous, monsieur Letchimy ?

M. Serge Letchimy. Oui.

(L'amendement n° 734 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 902.

M. François Pupponi. Il est défendu.

(L'amendement n° 902, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 735.

M. Serge Letchimy. Il est défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. J'ai indiqué, à propos de l'amendement précédent de M. Letchimy, que le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées met en place un observatoire des logements indignes, des logements non décents ainsi que des secteurs d'habitat informel. Le présent amendement propose d'ajouter à ces actions de résorption la notion de « repérage » des situations d'habitat indigne, ce qui paraît logique s'agissant d'un observatoire. La commission a donc émis un avis favorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 735 est adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements, n^{os} 1089 et 580, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

La parole est à M. Daniel Goldberg, pour les soutenir.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. L'amendement n° 1089 vise à ce que les opérations de résorption de l'habitat informel, prévues dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, comportent également l'ensemble des mesures de diagnostic, d'accompagnement et de relogement associé des ménages concernés. L'amendement n° 580, sur lequel a particulièrement travaillé la corapporteuse Audrey Linkenheld, vise à ce que la répartition des responsabilités entre les collectivités territoriales dans la mise en œuvre des mesures du plan départemental précité soit clarifiée dans le respect des dispositions du code général des collectivités territoriales. Cet excellent amendement, comme le précédent, a reçu un avis favorable de la commission.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

(Les amendements n^{os} 1089 et 580 sont successivement adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 345.

M. Sylvain Berrios. Dès lors que l'on considère que le périmètre d'intervention pertinent est le périmètre intercommunal, et que les collectivités territoriales transfèrent leurs compétences à une structure intercommunale, il paraît normal que cela s'accompagne d'un transfert de charges et de responsabilités. Aussi cet amendement a-t-il pour objet d'insérer à l'article 38 les dispositions indiquées.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 345 n'est pas adopté.)

(L'article 14, amendé, est adopté.)

Après l'article 14

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 119.

M. Jean-Marie Tetart. Il est défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. L'avis de la commission est défavorable, car, outre le manque de précision relevé par la commission, je veux souligner le risque de rupture de prise en charge qu'une telle disposition ferait courir aux personnes

qui, parce qu'elles auraient été prises en charge au titre de l'inconditionnalité de l'accueil, n'auraient plus accès au service de l'aide sociale à l'enfance.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis également défavorable.

Mme la présidente. Souhaitez-vous le retirer, monsieur Tetart ?

M. Jean-Marie Tetart. Oui.

(L'amendement n° 119 est retiré.)

Articles 15 à 16 bis

(Les articles 15, 15 bis, 16 et 16 bis sont successivement adoptés.)

Après l'article 16 bis

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 1197.

M. François Pupponi. Cet amendement a pour objet de proposer que, lorsqu'un CCAS ou une commune louent un hôtel dans une autre commune, ils informent la municipalité d'accueil qu'un hôtel a été loué afin d'y héberger une population en difficulté. Aujourd'hui, malheureusement, le maire de la commune d'accueil découvre parfois qu'une vingtaine de familles, voire plus, sont arrivées sur son territoire et demandent la scolarisation de leurs enfants. Le maire doit alors gérer cette situation qu'il découvre. La moindre des choses serait que la commune d'accueil soit informée.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Monsieur Pupponi, nous avons eu un débat en commission à ce sujet. Chacun sait votre engagement en la matière. Dans l'absolu, il n'y a rien de plus logique à ce que le maire d'une commune puisse être informé de l'arrivée d'une famille bénéficiaire d'une mesure d'hébergement au titre de l'aide sociale. En effet, comme vous le disiez, c'est le maire qui devra trouver des solutions pour la scolarisation ou le suivi social des enfants. Je crains cependant, là encore, que le dispositif proposé ne puisse être retenu : je ne vois pas comment, dans les situations d'urgence, une information préalable, telle qu'indiquée dans l'amendement, serait communicable. Cette disposition risque en effet de retarder la prise en charge de la famille qui, par définition, est dans une situation de détresse. En raison du terme « préalablement » mentionné dans l'amendement, je vous suggère de le retirer ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Ce que vous dites, monsieur Pupponi, est assez juste. Je comprends fort bien que, dans un certain nombre de cas, les maires et leurs CCAS découvrent l'arrivée de familles particulièrement vulnérables sur leur territoires alors qu'ils n'ont pas été avertis. Mais l'argument du rapporteur est tout aussi juste : on ne peut mettre en œuvre certaines procédures avant d'assurer un hébergement d'urgence qui, comme son nom l'indique, doit avoir lieu dans les plus brefs délais. Si les modalités d'information des collectivités, lorsqu'un dispositif d'hébergement

d'urgence est mis en place sur leur territoire, doivent faire l'objet d'une réflexion, ce que vous proposez risque de fragiliser le principe même de l'accueil d'urgence.

M. Jean-Luc Laurent. Il faut poser le principe !

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. L'amendement vise simplement à proposer une information, certes préalable, mais je pense que les technologies modernes permettent aisément à une mairie d'en informer une autre. Il est par ailleurs bien entendu que le fait d'être informé ne vaut pas acceptation ou refus : la commune est simplement destinataire de cette information. Cela ne fait pas obstacle à la location, cela n'empêche pas le CCAS concerné de louer la chambre, pourvu qu'il communique l'information. Je comprendrais votre position, monsieur le rapporteur, madame la ministre, si l'information préalable bloquait l'hébergement d'urgence, ce qui n'est pas le cas. Il convient, à tout le moins, que la commune soit informée. Je veux bien retirer le mot : « préalablement », mais le CCAS d'origine doit avoir la délicatesse d'informer la commune d'arrivée – qui devra gérer la situation – que tout un hôtel a été loué pour accueillir des populations en difficulté.

M. Michel Piron. Cela me paraît la moindre des choses !

M. Jean-Luc Laurent. Même le préfet le fait s'agissant de l'hébergement d'urgence de l'État !

Mme Julie Sommaruga. Ce n'est pas toujours le cas !

M. Jean-Luc Laurent. Ça l'est avec Mme Duflot !

Mme la présidente. Monsieur Pupponi, confirmez-vous la rectification de l'amendement n° 1197, consistant en la suppression du mot : « préalablement » à l'alinéa 2 ?

M. François Pupponi. Oui, et nous verrons ce que l'on peut faire en deuxième lecture.

Mme la présidente. La nouvelle rédaction serait donc la suivante : « [...] la commune d'accueil en est informée par le conseil départemental ou le centre d'origine [...] ».

M. François Pupponi. Oui.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Notre débat consiste à déterminer ce qui doit avoir valeur législative. À cet égard, faire figurer dans la loi une information qui relève de bonnes pratiques ne me paraît pas nécessairement opportun. Je partage toutefois votre préoccupation, notamment concernant l'Île-de-France, qui connaît une situation spécifique, caractérisée par un plus grand nombre d'intervenants sur des territoires où ils ne sont parfois pas accoutumés à travailler. Dans de nombreux départements et territoires, il existe un lien très fort entre les intervenants de l'hébergement d'urgence et les collectivités locales, ce qui est moins le cas en Île-de-France. Je tiens d'ailleurs à vous informer que j'ai demandé au préfet d'organiser une table ronde qui permettra de mettre en place des dispositifs qui, tout en répondant à votre préoccupation, me paraissent davantage relever des bonnes pratiques que du ressort de la loi.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Je retire mon amendement et, à l'issue de cette table ronde, je le redéposerai éventuellement en deuxième lecture.

(L'amendement n° 1197 est retiré.)

Article 16 ter

(L'article 16 ter est adopté.)

Article 17

(L'article 17 est adopté.)

Avant l'article 18

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 899.

M. François Pupponi. J'ai déposé trois amendements, n° 899, 898 et 900, qui vont dans le même sens. L'objet de l'amendement n° 899 est de faire en sorte que, en particulier dans les communes carencées, le contingent communal soit retenu pour loger des personnes dans les logements sociaux, ce qui n'est pas nécessairement le cas aujourd'hui. Les amendements n° 898 et 900 poursuivent le même objectif. Ces amendements visent également à ce qu'il soit tenu compte des zones urbaines sensibles pour loger des populations qui relèvent du DALO.

Mme la présidente. Vous avez donc défendu en même temps l'amendement n° 899, situé avant l'article 18 et, à l'article 18, les amendements n° 898 et 900. C'est bien cela ?

M. François Pupponi. Oui.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 899 ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable, car le fait de revenir maintenant sur ce débat, qui a déjà eu lieu dans le cadre de l'examen préalable à l'adoption de la loi du 18 janvier 2013, ne paraît pas souhaitable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. J'entends vos arguments, mais le problème est le suivant : les communes carencées ont un contingent communal réservataire. Il conviendrait qu'à tout le moins, dans ces communes, la moitié du contingent soit réservé au bénéfice de populations qui relèvent du DALO. Je comprends l'objection que vous soulevez : ce n'est pas nécessairement à l'occasion de l'examen de ce texte qu'il convient de rouvrir le débat sur la loi SRU. Il n'en demeure pas moins que les communes carencées échappent complètement à l'attribution de logements en faveur de populations en difficulté, ce que l'on ne peut considérer comme normal. J'accepte de retirer cet amendement. Je le redéposerai éventuellement en deuxième lecture.

(L'amendement n° 899 est retiré.)

Article 18

Mme la présidente. Les amendements n^{os} 898 et 900 ont été défendus par M. Pupponi.

Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Sur l'amendement n^o 900, qui vise à reloger prioritairement les bénéficiaires du DALO dans les logements réservés par les communes en carence, la commission a émis un avis défavorable.

Quant à l'amendement n^o 898, qui vise à ce que le préfet tienne compte de l'existence de zones urbaines sensibles dans la définition du périmètre de relogement des personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable, je considère que son dispositif est assez circonscrit. S'inspirant des débats qui ont eu lieu en commission, il retient l'idée d'une maille fine adaptée aux réalités locales et renvoie à un décret la définition des conditions permettant d'assurer le relogement de publics précaires en dehors de certains secteurs marqués par une forte ségrégation et dont nous sommes plusieurs ici à connaître les difficultés, vous en particulier, cher collègue François Pupponi. C'est pourquoi la commission a émis un avis favorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n^{os} 898 et 900 ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Sur l'amendement n^o 898, le Gouvernement a émis, contrairement à la commission, un avis défavorable. La raison en est assez simple : concernant la mise en œuvre du droit au logement opposable, les préfets tiennent déjà compte – cela fait partie de leurs critères – des publics et des lieux d'accueil, notamment les zones urbaines sensibles.

M. Michel Piron. Pour ma part, je n'ai pas compris le texte comme cela !

Mme Cécile Duflot, ministre. Par ailleurs, et c'est ici en tant que ministre, au nom de l'État que je m'exprime – j'y ai déjà fait allusion tout à l'heure lors du débat sur les expulsions –, on ne peut pas adresser une injonction contradictoire à l'État.

Les personnes reconnues comme prioritaires au titre du DALO doivent être logées : telle est la demande qu'a formulée le législateur et sur laquelle se fondent les condamnations à l'encontre de l'État lorsque ce dernier ne parvient pas à remplir cette obligation. Or votre amendement, dont je peux en partie comprendre l'esprit, vise à interdire à ces demandeurs l'accès à un pan du parc locatif disponible. Par conséquent, sur un plan philosophique, le Gouvernement ne peut y être favorable. On ne peut contraindre l'État à reloger le plus grand nombre possible de familles – une obligation qui semble d'ailleurs assez naturelle – et, dans le même temps, lui demander d'accepter d'exclure *a priori* une partie du parc locatif du périmètre retenu pour le relogement de ces publics.

Par ailleurs, et ce point méritera d'être débattu, le fait d'être reconnu demandeur prioritaire au titre du DALO équivaut de plus en plus à être étiqueté comme une personne en grande difficulté qui risque, si je force un peu le trait, de poser des problèmes dans les quartiers. Ce n'est pourtant ni l'esprit ni la lettre du dispositif de droit au logement opposable, et cela ne correspond d'ailleurs aucunement à la réalité des dossiers traités dans ce cadre. Cette assimilation risque d'aboutir à l'effet inverse de celui que vous recherchez,

c'est-à-dire à stigmatiser ces publics. C'est en tout cas ce qui m'inquiète dans votre proposition, et c'est la raison pour laquelle je suis défavorable à votre amendement.

Pour autant, je partage l'objectif d'établissement d'une véritable mixité, et nous le verrons dans la suite du débat sur la question des attributions. Je suis par conséquent favorable à la mise en place de dispositions qui aujourd'hui sont encore de nature expérimentale mais qui permettent d'avoir plus de transparence et d'appréhender réellement la diversité des publics et des personnes, des familles logées dans un immeuble ou dans un quartier. Pour l'heure, et compte tenu de la force du dispositif de la loi DALO, je ne suis pas favorable à votre amendement n^o 898, monsieur le député.

Sur l'amendement n^o 900, le Gouvernement émet le même avis que la commission.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Madame la ministre, nous allons être en désaccord. On ne peut pas faire le constat que certains quartiers en grande difficulté concentrent les populations les plus défavorisées et accepter, dans le même temps, que des ménages bénéficiant du DALO y soient logés. Voilà quelques années qu'un certain nombre d'entre nous regrette cet état de fait.

Le sens de mon amendement était de proposer une solution, à savoir que le préfet tienne compte de cette situation. Je prendrai un exemple très précis, madame la ministre : ce qui pose problème, c'est lorsque, dans un quartier en difficulté, des habitants bénéficiant du DALO ne se voient attribuer aucun logement et voient arriver des demandeurs relevant du même dispositif mais habitant un autre département auxquels le préfet a proposé une solution de relogement dans ce périmètre.

M. Jean-Marie Tetart. Ce n'est pas possible !

M. François Pupponi. La quasi-totalité des logements attribués dans les villes que nous représentons relèvent du DALO ; nous n'avons donc aucune difficulté à proposer des logements aux demandeurs qui bénéficient de ce dispositif. En revanche, la situation que je viens de décrire est insupportable pour les populations. J'ai été confronté à cela lors d'une opération de renouvellement urbain : des appartements neufs avaient été attribués à des populations prioritaires au titre du DALO mais originaires d'autres départements alors que les habitants du quartier, qui avaient vu leurs immeubles détruits, n'étaient pas prioritaires pour l'attribution de ces logements. C'est insupportable pour les populations !

M. Michel Piron. Bien sûr ! Il a raison !

M. François Pupponi. L'idée est que l'État attribue les logements DALO dans ces quartiers avec une certaine finesse, d'où ma proposition : le préfet doit tenir compte de la situation, mais il ne lui est pas interdit d'affecter du DALO. Mon amendement a tout de même été écrit avec une certaine retenue.

Il me semble que nous sommes également en désaccord sur l'amendement n^o 900. Comment cela se passe-t-il ? Lorsque, dans une commune carencée, le préfet récupère des logements du contingent préfectoral pour les attribuer au titre du DALO, ces logements ne sont pas imputés sur le contingent communal, alors qu'une partie de ce contingent n'est pas affectée. Je pense pour ma part que, dans une commune carencée, le préfet doit pouvoir préempter 50 %

des logements qui relèvent du contingent communal pour les attribuer au titre du DALO. Dans ce cas-là, il n'y a pas à hésiter !

M. Jean-Luc Laurent, Mme Audrey Linkenheld, rapporteur. Très bien !

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

M. Michel Piron. La plaidoirie de M. Pupponi est tout à fait convaincante : nous le savons, nous avons des problèmes de ghettoïsation du fait de la surconcentration des problèmes au sein de certains quartiers. Cela fonctionne d'ailleurs dans les deux sens. J'ai été également très sensible à la formulation retenue : préciser que le préfet « tient compte » de la situation des ZUS permet de ne pas lier ce dernier ; la prise en compte de ce critère n'est pas un impératif. Cela signifie néanmoins que le représentant de l'État prend en compte la particularité de ces quartiers.

Par ailleurs, on peut toujours éviter de qualifier les publics prioritaires au titre du DALO de fragiles, ils restent pour le moins, *a priori*, fragilisés,...

Mme Audrey Linkenheld, rapporteur. Au moins financièrement !

M. Michel Piron. ...et c'est la raison pour laquelle ils entrent dans les critères du droit au logement opposable. Même à considérer que ces publics sont temporairement fragilisés, il me semble que cette proposition mérite d'être examinée. De ce point de vue, la rédaction de M. Pupponi participe plutôt de l'encouragement de la mixité sociale à laquelle nous sommes tous attachés. En ce sens, cet amendement me paraît intéressant.

M. Jean-Luc Laurent. C'est un amendement d'intérêt général et de justice !

(Les amendements n° 898 et 900 sont successivement adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Jacqueline Maquet, pour soutenir l'amendement n° 311.

Mme Jacqueline Maquet. Dans le même esprit que celui de M. Pupponi, le présent amendement dispose : « Aucune attribution de logement en application du présent article ne peut être réalisée dans les immeubles apérialisés à plus de 60 % ».

Il vise à lutter contre la dynamique de ségrégation sociale et territoriale à l'œuvre dans les quartiers de la politique de la ville, et donc à éviter d'aggraver la concentration des publics précaires, en ne permettant pas l'attribution de logements situés dans ces immeubles aux publics reconnus prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence, tels que définis à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation. Cet amendement vise à promouvoir la mixité sociale.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Le débat est le même que celui que nous venons d'avoir au sujet des amendements présentés par M. Pupponi. Il me semble que la disposition qui vient d'être votée avec l'adoption à l'unanimité de l'amendement n° 898 prévoyant que le préfet tienne compte de l'existence de ZUS dans la définition du périmètre de relogement des bénéficiaires du DALO vient en partie

satisfaire votre amendement, madame Maquet. Je vous proposerai donc de le retirer. À défaut, la commission émettra un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame Maquet, votre amendement me semble de nature à mettre dans une situation extrêmement délicate un certain nombre de personnes. La vocation du logement social est de loger un public aux revenus modestes, qui bénéficie donc de l'APL. Si les immeubles logeant des locataires bénéficiaires de l'APL deviennent inaccessibles aux demandeurs prioritaires au titre du DALO, il n'y aura tout simplement plus d'immeubles pour loger ces derniers.

M. Marcel Rogemont. C'est vrai !

Mme Cécile Duflot, ministre. Une telle disposition me paraît fondamentalement contradictoire. Je ne suis pas en mesure de vous préciser quelle proportion du parc locatif serait concernée par votre amendement, mais je pense très sérieusement que celui-ci doit être retiré. À défaut, j'y serai tout à fait défavorable. Si on procède à une rapide étude d'impact, chacun constatera que cette injonction non seulement est contradictoire mais qu'elle mène en outre à une situation totalement ubuesque.

Mme la présidente. La parole est à Mme Jacqueline Maquet.

Mme Jacqueline Maquet. Dans ces conditions, je retire mon amendement. Néanmoins, il reste un travail important à faire quant au chantier des attributions de logements, madame la ministre.

M. Jean-Louis Dumont. Quant à la finesse des services de l'État !

(L'amendement n° 311 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Chantal Guittet, pour soutenir l'amendement n° 160.

Mme Chantal Guittet. Il est défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. Votre amendement est-il maintenu, madame Guittet ?

Mme Chantal Guittet. Non, je le retire.

(L'amendement n° 160 est retiré.)

(L'article 18, amendé, est adopté.)

Article 19

(L'article 19 est adopté.)

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

M. Michel Piron. Pourrions-nous bénéficier d'une très courte suspension de séance ?

Mme la présidente. Cinq minutes seulement.

M. Michel Piron. Je vous remercie, madame la présidente.

Suspension et reprise de la séance

Mme la présidente. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-neuf heures dix, est reprise à dix-neuf heures treize.)

Mme la présidente. La séance est reprise.

Article 20

(L'article 20 est adopté.)

Article 20 bis

Mme la présidente. La parole est à M. Bertrand Pancher, pour soutenir l'amendement n° 1265.

M. Bertrand Pancher. Il est défendu.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je voudrais tout d'abord m'excuser auprès de notre collègue d'avoir écorché son nom tout à l'heure à deux reprises. Cela ne changera toutefois pas l'avis de la commission, qui était défavorable à son amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 1265 n'est pas adopté.)

(L'article 20 bis est adopté.)

Article 21

(L'article 21 est adopté.)

Article 22

Mme la présidente. La parole est à M. Hervé Pellois, pour soutenir l'amendement n° 1304.

M. Hervé Pellois. Je retire cet amendement, madame la présidente. Je m'associerai à l'amendement n° 786 rectifié que Mme Got soutiendra tout à l'heure.

(L'amendement n° 1304 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Marcel Rogemont, pour soutenir l'amendement n° 648.

M. Marcel Rogemont. Ce projet de loi permet aux organismes HLM d'être associés à des coopératives d'habitants et à des sociétés d'autopromotion. Cependant, il lie cette présence à la détention d'un droit de jouissance sur un nombre de logements. Il est donc interdit aux organismes HLM de participer à ce type d'opérations sans avoir de droit de jouissance. Cet amendement propose de permettre aux organismes HLM d'accompagner l'habitat participatif sans avoir automatiquement un droit sur des logements.

Mme la présidente. La parole est à Mme Audrey Linkenheld, rapporteure de la commission des affaires économiques, pour donner l'avis de la commission.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure de la commission des affaires économiques. M. Rogemont a effectivement bien compris le sens de l'article 22 sur l'habitat participatif. Il a semblé nécessaire à la commission de maintenir, pour l'entrée au capital des organismes HLM dans la société d'habitat participatif, la condition de la participation et donc de lier effectivement le capital au droit de jouissance ou de propriété. Pour ces raisons, la commission a repoussé cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis identique.

Mme la présidente. La parole est à M. Marcel Rogemont.

M. Marcel Rogemont. Je retire cet amendement.

(L'amendement n° 648 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 579.

M. Jacques Krabal. Il est défendu !

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable !

Mme la présidente. La parole est à M. Jacques Krabal.

M. Jacques Krabal. Je retire cet amendement.

(L'amendement n° 579 est retiré.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 584 et 1260.

La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 584.

M. Jacques Krabal. Défendu.

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1260.

M. Michel Piron. Défendu.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. Ces amendements sont-ils maintenus ?

M. Bernard Perrut. Ils sont maintenus !

(Les amendements identiques n° 584 et 1260 ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements, n° 1258, 572 et 959, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n^{os} 572 et 959 sont identiques.

La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n^o 125.

M. Michel Piron. Il est défendu.

Mme la présidente. La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n^o 572.

M. Jacques Krabal. Défendu.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n^o 959.

M. Jean-Louis Dumont. Défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur ces trois amendements en discussion commune ?

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Comme ces amendements sont importants, je vais en dire quelques mots. Ils visent à aller un peu plus loin que ce que le texte envisage en matière de non-spéculation.

Si la commission a partagé votre volonté de soutenir ce principe, mes chers collègues, elle a néanmoins considéré que, les sociétés d'habitat participatif en étant au stade du démarrage, il était sans doute plus sage de s'en tenir à ce qui était prévu initialement dans le texte, à savoir la possibilité d'encadrer la valeur des parts sociales, sans aller jusqu'à imposer une clause de non-spéculation.

En effet, le risque serait que ceux qui veulent investir dans ces sociétés préfèrent au modèle coopératif celui de l'auto-promotion – ce qui me paraît par ailleurs contraire à l'idée que nous nous faisons de la généralisation et de la diffusion des sociétés d'habitat participatif. Je suis de ceux qui sont très attachés à la non-spéculation, mais je crois vraiment qu'il est trop tôt pour aller jusque-là, sauf à risquer de manquer notre objectif. Je vous invite donc à retirer ces amendements. À défaut, la commission en demandera le rejet.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je comprends le sens de ces amendements qui visent à imposer une clause non-spéculative dans le cadre des projets d'habitat participatif. Cette proposition est d'autant plus compréhensible que nous avons prévu deux types de sociétés : les coopératives d'habitants et le dispositif de l'autopromotion. Il est vrai, comme l'a souligné la rapporteure, que, dans le cadre de l'établissement d'un nouveau dispositif, l'ensemble des possibilités sont offertes – il s'agit toujours d'un projet volontaire – et il est tout à fait possible de prévoir des clauses anti-spéculatives dans les statuts de la coopérative.

Toutefois, en faire une obligation toucherait au statut des coopératives de façon plus générale. Je m'en remets donc, sur ce point, à la sagesse de l'Assemblée.

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

M. Michel Piron. J'entends les arguments selon lesquels la preuve de la spéculation n'est pas faite ; nous ne portons pas de condamnation *a priori*. Mais il est risqué d'attendre que cela se produise pour y remédier. Je suis prêt à retirer cet amendement, mais ne voulant pas rompre l'unité qui s'est manifestée au sujet de cette proposition, j'attends de connaître le point de vue des auteurs des autres amendements.

Mme la présidente. La parole est à M. Jacques Krabal.

M. Jacques Krabal. Je retire mon amendement.

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

M. Jean-Louis Dumont. Je le retire également.

(Les amendements n^{os} 1258, 572 et 959 sont retirés.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n^{os} 1020 et 1259.

La parole est à Mme Laurence Abeille, pour soutenir l'amendement n^o 1020.

Mme Laurence Abeille. Par cet amendement, qui a trait au contrat coopératif, nous formulons le souhait que, dans le cadre de la création d'une coopérative d'habitants, ne se cumulent pas, durant la période de construction des logements, la redevance due à la coopérative et, par exemple, le loyer et les charges que les ménages devraient continuer à payer dans l'attente de leur nouveau logement. Une telle situation pourrait en effet amener certains ménages à renoncer à participer à une société coopérative d'habitants.

Cet amendement a donc pour objectif de ne pas mettre en difficulté la coopérative, laquelle pourra toujours récupérer le manque à gagner sur les redevances à venir.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Convaincue par les arguments qui viennent d'être développés, la commission a émis un avis favorable.

Mme la présidente. Monsieur Piron, j'aurais dû vous donner la parole pour soutenir l'amendement n^o 1259 avant de demander l'avis de la commission...

M. Michel Piron. Il est défendu, madame la présidente !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

(Les amendements identiques n^{os} 1020 et 1259 sont adoptés.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements, n^{os} 576 et 1021, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n^o 576.

M. Jacques Krabal. Défendu !

Mme la présidente. La parole est à Mme Laurence Abeille, pour soutenir l'amendement n^o 1021.

Mme Laurence Abeille. Le projet de loi offre la possibilité aux coopératives d'habitants de se constituer sous les différentes formes de sociétés prévues par la loi. Le capital social d'une société peut être constitué de trois façons : apports en numéraires, en nature et en industrie. L'apport en industrie, sous forme de services, de travail ou de mise à disposition de connaissances professionnelles, n'est pas considéré aujourd'hui comme un apport en capital social et les parts afférentes ne sont donc pas cessibles.

Cet amendement vise à élargir à l'apport en industrie l'achat des parts sociales dans ces sociétés coopératives d'habitants. Il est tout à fait conforme à l'esprit du texte et permettrait à des personnes aux revenus modestes d'entrer dans une telle coopérative. Le dispositif que nous proposons prévoit que les parts ainsi acquises ne peuvent pas être cédées avant un délai de deux ans à réception du logement, afin d'éviter d'éventuels dérapages.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. La commission a souhaité inviter les auteurs de ces amendements à les retirer, parce qu'ils ont trait à un sujet qui nous a semblé plus large que celui lié à l'habitat, en particulier l'habitat participatif, et relever davantage d'une réflexion sur l'économie sociale et solidaire, dont nous aurons l'occasion de débattre prochainement ici. Vous l'avez rappelé, madame Abeille, l'apport en industrie existe déjà mais il ne permet, aujourd'hui, que de se voir attribuer des parts ouvrant droit au partage des bénéfices et permettant de voter aux assemblées générales, et non d'entrer au capital social.

Or, la question de l'entrée au capital social peut se poser pour d'autres sociétés de type coopératif. Il me semble que ce sujet est suffisamment important pour que nous y consacrons du temps lors de l'examen du projet de loi sur l'économie sociale et solidaire. Je vous invite donc à retirer ces amendements et à les redéposer dans le cadre de la future discussion.

À titre personnel, j'y serai alors favorable. Mais, à ce stade, la commission a émis un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je partage en tout point l'avis de la rapporteure. On peut retravailler sur ce point.

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

Mme Laurence Abeille. Nous allons donc retravailler dans l'espoir d'aboutir. Ce sujet relève tout à fait de l'esprit de l'économie sociale et solidaire et trouve également sa place dans ces nouvelles formes d'habitat que nous soutenons avec force.

(Les amendements n^{os} 576 et 1021 sont retirés.)

Mme la présidente. La parole est à M. Marcel Rogemont, pour soutenir l'amendement n^o 647.

M. Marcel Rogemont. J'ai compris les propos de Mme la rapporteure, lorsqu'elle a souligné que la société HLM qui s'associe à un habitat participatif doit avoir la jouissance des logements. Il est évident que l'affectation de ces derniers doit pouvoir privilégier les personnes qui se sont investies dans ce projet participatif. Tel est l'objet de cet amendement, qui prévoit, dans un tel cas, de déroger aux règles habituelles des organismes HLM en matière d'affectation des logements.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Monsieur Rogemont, nous partageons l'idée selon laquelle un locataire d'un logement HLM dans une résidence d'habitat participatif doit non seulement répondre aux critères habituels du logement locatif social, mais aussi s'engager de manière participative dans la vie de cette société. Votre amendement pose toutefois un problème en ce qu'il exclut les mutations, qui sont courantes dans le parc HLM. En effet, la personne qui

entrera dans un logement après une mutation ne peut, par définition, avoir participé à la conception de la résidence, qui aura été construite peut-être plusieurs années auparavant.

J'ai moi-même réfléchi à la manière de formuler cette double condition, à savoir le respect des critères du logement locatif social et l'engagement dans la société d'habitat participatif. Je pense qu'il est possible de trouver une solution en s'inspirant de l'adhésion au règlement intérieur, qui est demandée à tout locataire d'un logement HLM lorsqu'il signe son bail. Je vous invite donc à retirer votre amendement, afin que nous y travaillions ensemble pour élaborer une nouvelle rédaction dont nous pourrions discuter lors de l'examen du texte en deuxième lecture.

Mme la présidente. La parole est à M. Marcel Rogemont.

M. Marcel Rogemont. Je retire mon amendement.

(L'amendement n^o 647 est retiré.)

(L'article 22, amendé, est adopté.)

Après l'article 22

Mme la présidente. Nous en venons aux amendements portant articles additionnels après l'article 22.

La parole est à Mme Laurence Abeille, pour soutenir l'amendement n^o 1022.

Mme Laurence Abeille. Cet amendement traite des logements-foyers. Ces derniers recouvrent des réalités diverses puisque cette appellation désigne l'ensemble des logements collectifs qui accueillent, à titre de résidence principale, des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées. Toutefois, ils se caractérisent tous par la coexistence de locaux privatifs que sont les chambres et d'espaces collectifs.

Pour assurer au mieux leur articulation, il est nécessaire de garantir l'existence de lieux de vie commune : *a minima* une cuisine, une salle polyvalente, un local où les résidents puissent se réunir. Malheureusement, tous les foyers ne disposent pas de locaux communs de taille suffisante, pourtant extrêmement importants dans ce type d'équipements. C'est pourquoi cet amendement prévoit que sera fixée par décret la surface minimale des locaux communs des logements-foyers.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Madame Abeille, la commission s'est montrée sensible à votre préoccupation. Lorsque nous avons discuté de votre proposition au mois de juillet, en commission, nous avons d'ailleurs envisagé d'en débattre à nouveau en séance publique après l'avoir quelque peu retravaillée. L'article R. 633-1 du code de la construction permet d'ores et déjà la création de locaux communs. Vous faites référence aux résidences qui ne disposeraient pas encore de tels locaux et qui devraient donc faire l'objet d'une réhabilitation. Outre les coûts engendrés par les travaux, il faut tenir compte du fait que ces locaux nouveaux mordraient sur un certain nombre de logements.

Outre qu'inscrire dans la loi un principe déjà prévu par le règlement ne paraît pas utile la commission a émis un avis défavorable à votre amendement pour ces raisons de mise en

œuvre pratique. En revanche, elle sera favorable à l'un des amendements que vous allez sans doute présenter dans un instant.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Pour les mêmes raisons que la rapporteure, je suis défavorable à cet amendement. Je pense, par ailleurs, qu'il provoquerait des situations de blocage dans un certain nombre d'équipements déjà existants, la situation géographique et physique du foyer ne permettant pas cet aménagement. Mais, je le répète, tout le travail du Gouvernement en la matière vise à faciliter la vie collective dans ces lieux.

Je vous précise également que l'un de vos amendements, relatif au fonctionnement des comités de résidents – élément décisif, notamment pour que les espaces collectifs soient le mieux adaptés possible aux besoins et aux souhaits des résidents – fera l'objet d'un avis favorable du Gouvernement. Je souhaite donc que vous retiriez l'amendement n° 1022.

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

Mme Laurence Abeille. J'ai bien entendu vos propos, madame la ministre. Je vous remercie et je retire mon amendement.

(L'amendement n° 1022 est retiré.)

Mme la présidente. Madame Abeille, je vous suggère de présenter ensemble les amendements n°s 1023 et 1024, l'amendement n° 1024 étant un amendement de repli.

Mme Laurence Abeille. Ce qui caractérise ces résidences, c'est la vie collective. Or les résidents ne sont généralement pas associés aux décisions concernant la gestion de leur foyer et l'aménagement des espaces communs. Il existe, certes, un conseil de concertation mais il s'agit seulement d'un lieu d'information.

Nous proposons donc la création d'un comité de résidents, qui serait consulté notamment sur la réalisation de travaux, la gestion des espaces communs ou toute action susceptible d'avoir une incidence sur les conditions de logement et la vie des résidents.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Comme vous l'avez souligné, madame Abeille, la loi prévoit d'ores et déjà l'existence d'un conseil de concertation, en tout cas dans les foyers comportant plus de quinze logements. Certes, dans la pratique, certains gestionnaires oublient peut-être qu'il a une utilité et que cela vaut la peine de le saisir.

C'est la raison pour laquelle la commission vous invite à retirer l'amendement n° 1023 mais émet un avis favorable à l'amendement n° 1024, qui prévoit que, lorsqu'un comité de résidents existe, celui-ci représente les personnes logées au conseil de concertation, lequel permet de discuter des sujets importants d'un foyer, de la même manière que, dans des résidences classiques, les conseils de concertation locative permettent d'associer les locataires aux grandes décisions des bailleurs sociaux.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Comme je l'avais annoncé tout à l'heure, défavorable à l'amendement n° 1023 et favorable à l'amendement n° 1024.

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

Mme Laurence Abeille. Je retire l'amendement n° 1023 au profit de l'amendement n° 1024, qui a été très bien défendu par Mme la rapporteure.

(L'amendement n° 1023 est retiré.)

(L'amendement n° 1024 est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. le président de la commission des affaires économiques.

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Quand sera élaboré le décret d'application, il faudra absolument penser au fait que ces résidences connaissent un grand nombre de rotations et que les jeunes sont parfois amenés à partir en milieu d'année. Nous devons prévoir un remplacement régulier afin que l'on ne se retrouve pas avec une chaise vide. Pour gérer un foyer de ce type dans ma commune, je connais ce genre de situation. On désigne des représentants qui, au bout d'un moment, ne sont plus là.

Article 22 bis

Mme la présidente. La parole est à Mme Pascale Got, pour soutenir l'amendement n° 786 rectifié, tendant à rédiger l'article 22 bis.

Mme Pascale Got. Cet amendement tend à réformer plusieurs dispositions de la loi du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé – sujet sur lequel nous nous sommes beaucoup exprimés ici – afin de mieux les contrôler, d'en clarifier et d'en simplifier le fonctionnement, de faciliter la tenue des assemblées générales, de mieux informer les sociétaires mais, surtout – ce fut l'objet de nombreuses discussions – de faciliter le droit de retrait quand l'associé détient des actions ou des parts dans le capital social par succession depuis moins de deux ans.

Je ne serai pas plus longue ; l'amendement est très détaillé. Il s'agit surtout de répondre à une attente très forte de nos concitoyens, qui a été, je crois, prise en compte par la commission et lors des différentes discussions que nous avons eues dans cette assemblée.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Effectivement, le sujet a déjà été évoqué à de nombreuses reprises au sein de la commission des affaires économiques, au mois de juillet mais aussi sous la précédente législature, à l'occasion notamment des rapports de Mme Got et M. Léonard. Le sujet a également été abordé lors de la discussion du projet de loi sur la consommation. En tout état de cause, l'engagement avait été pris au mois de juillet de travailler à nouveau sur ce sujet. Vous étiez inquiète, madame de la Raudière, mais l'engagement a été tenu et la commission émet donc un avis favorable à cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme Laure de La Raudière.

Mme Laure de La Raudière. Je salue le fait que cet amendement – fruit du travail de Pascale Got mais aussi de Jean-Louis Léonard, présent dans la précédente législature sur les bancs du groupe UMP – sera certainement adopté à l'unanimité. Il marque une véritable avancée et répond au souci d'associés qui se croient multipropriétaires alors qu'ils n'ont que la jouissance du bien. Lors d'une succession, notamment, les héritiers sont très ennuyés d'avoir un tel bien dont ils ne peuvent pas vraiment jouir. Je me félicite donc de ce travail et de cette avancée.

Mme la présidente. La parole est à M. le président de la commission des affaires économiques.

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Puisque nous sommes un peu solennels, je veux dire à mon tour, puisque cela fait au moins quinze ans que nous travaillons sur le sujet, que c'est un grand moment, et je tiens moi aussi à féliciter le Gouvernement d'avoir répondu favorablement à cette préoccupation que nous portons depuis le siècle dernier. *(Applaudissements sur plusieurs bancs.)*

(L'amendement n° 786 rectifié est adopté à l'unanimité et l'article 22 bis est ainsi rédigé. L'amendement n° 911 tombe.)

Après l'article 22 bis

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 320.

M. Jean-Marie Tetart. Il est défendu.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

M. Jean-Marie Tetart. Je le retire.

(L'amendement n° 320 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 321.

M. Jean-Marie Tetart. Il est défendu.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. Monsieur Tetart ?

M. Jean-Marie Tetart. Je le retire.

(L'amendement n° 321 est retiré.)

Article 22 ter

(L'article 22 ter est adopté.)

Article 23

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 144, tendant à supprimer l'article 23.

M. Jean-Marie Tetart. Nous avons indiqué à plusieurs reprises, lors de la discussion générale, que nous serions favorables à toutes les mesures tendant à lutter contre l'habitat indigne ou les copropriétés dégradées. Cet amendement est plutôt un amendement d'appel. En effet, comment soutenir la lutte contre les copropriétés dégradées sans avoir un registre national permettant de les répertorier ? Ce qui nous inquiète, c'est la question de la maîtrise de ce registre : ne risque-t-on pas d'assister progressivement à une inflation de données ? Pourra-t-on maîtriser les coûts du registre et sera-t-il exploitable ? Considérez donc plutôt cet amendement de suppression comme une interrogation sur le caractère exploitable de ce fichier, son degré de précision, son coût.

L'amendement n° 187, que j'ai déposé à titre personnel, est une timide tentative de remplacement, au cas où l'article serait supprimé. Considérez-le donc de la même manière. Nous voulons surtout avoir l'assurance que nous aurons des précisions sur le caractère exploitable du fichier et qu'il ne s'agira pas d'un fichier de plus, qui ne servira à rien parce que trop précis.

Bien sûr, je renouvelle totalement notre soutien à la lutte contre les copropriétés dégradées.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je vous remercie d'ores et déjà, monsieur Tetart, ainsi que les membres de votre groupe, pour le soutien que vous apportez globalement à la démarche concernant l'évolution de la loi de 1965 sur les copropriétés, et en particulier le traitement des copropriétés dégradées.

Vous affirmez qu'il y a un problème de disproportion, ce que je conteste. En effet, le registre prévu est conçu non pas uniquement pour traiter les copropriétés fragiles mais également pour adapter les politiques publiques en matière de logement, afin notamment d'améliorer la qualité des logements. Le rapport du président de l'ANAH, Dominique Braye, a souligné le vieillissement du parc de copropriétés françaises. À titre d'illustration, les immeubles en copropriété construits entre 1945 et 1985 arrivent au terme d'un cycle de vie technique et de lourds investissements sont nécessaires pour les maintenir en bon état et améliorer leurs performances énergétiques.

Par ailleurs, l'exposé sommaire de votre amendement précise que la mise en place du registre engendre des coûts. C'est peut-être vrai, mais ce n'est rien à côté du coût du redressement de ces copropriétés en difficulté. Or, plus elles sont repérées en amont, plus le coût est potentiellement faible pour la collectivité.

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

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

M. Jean-Marie Tetart. J'aimerais que la ministre prenne acte du fait que je retire cet amendement. Je crois en effet que nous pouvons arriver à un accord sur la démarche concernant les copropriétés dégradées. Un registre est certes nécessaire, mais je souhaiterais obtenir des engagements sur le fait que qu'il ne sera pas trop coûteux et qu'il sera exploitable.

(L'amendement n° 144 est retiré.)

Mme la présidente. Si j'ai bien compris, monsieur Tetart, vous retirez également l'amendement n° 187.

M. Jean-Marie Tetart. Tout à fait.

(L'amendement n° 187 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 873.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Le registre devra comporter une information sur un éventuel arrêté d'insalubrité et de péril. Cette information constitue un élément important de la connaissance des immeubles en copropriété.

(L'amendement n° 873, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 23, amendé, est adopté.)

Article 24

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 145, tendant à supprimer l'article 24.

M. Jean-Marie Tetart. Il est défendu.

(L'amendement n° 145, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

(L'article 24 est adopté.)

Article 25

Mme la présidente. La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 875.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Il apparaît souhaitable de prévoir un mécanisme de pénalité à l'encontre du syndic professionnel pour que celui-ci fasse diligence dans la transmission de la fiche synthétique aux copropriétaires.

(L'amendement n° 875, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 146.

M. Jean-Marie Tetart. Nous avons discuté très longuement de cette question en commission, en envisageant que la surface des vitrines des agences immobilières soit doublée ou triplée pour pouvoir accueillir l'ensemble des mentions nécessaires dans une police de caractère suffisamment grande pour que l'on ne stationne pas trop longtemps devant la boutique. Le nombre des éléments qu'il faut connaître avant d'y entrer me paraît en effet un peu excessif.

Une telle information est inutile au stade de la prise de contact avec un futur client qui regarde les vitrines.

M. Michel Piron. C'est évident !

M. Jean-Marie Tetart. Elle ne peut être utile que lorsque cette personne a franchi la porte de l'agence immobilière en vue d'entamer un dialogue. Cette pléthore d'informations ne sert à rien à ce stade. C'est pourquoi nous demandons la suppression de l'ensemble des alinéas correspondants.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La rédaction de l'article reprend très largement les préconisations du rapport de Dominique Braye sur les copropriétés dégradées, qui estimait qu'il fallait renforcer l'information précoce des éventuels acquéreurs. Si je suis conscient que cela représente un coût, cela me paraît néanmoins nécessaire. Par ailleurs, j'ai déposé en commission un amendement visant à simplifier les informations fournies ; vous en trouverez le résumé à la page 307 du rapport que j'ai produit avec Audrey Linkenheld. Pour ces raisons, la commission a émis un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je voudrais, monsieur Tetart, souligner deux choses. Tout d'abord, cette publicité est un élément de sécurisation des relations : le futur acquéreur ne pourra pas prétendre ne pas avoir été informé. En outre, depuis quelques années, les vitrines sont de moins en moins physiques et de plus en plus dématérialisées, sur internet ; la limitation des possibilités d'affichage est là très réduite. Je suis donc défavorable à votre amendement.

(L'amendement n° 146 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 147.

M. Jean-Marie Tetart. Nous avons quitté l'agence immobilière ou le site internet et nous commençons à visiter un lot dans une copropriété. *(Sourires.)* Au stade de cette visite, qui peut très bien n'être qu'une visite de curiosité, il est fait obligation de fournir un document exhaustif contenant l'ensemble des données. Là encore, une fiche synthétique pourrait suffire à ce stade, la totalité des informations pourrait n'être communiquée qu'aux personnes qui manifesteraient en quelque sorte un « primo-engagement ». Sur la vitrine comme pour la première visite, nous sommes dans une inflation de paperasse, une surinformation ; c'est au bout du compte une information qui n'aura aucune pertinence ni aucune utilité.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La réflexion de notre collègue Jean-Marie Tetart sur le partage des informations entre l'annonce et la visite est intéressante. Comme je l'ai dit, j'ai présenté en commission un amendement pour alléger un peu les informations au stade de l'annonce. La commission est néanmoins défavorable à cet amendement pour deux raisons. Il faut améliorer l'information de l'éventuel acquéreur au stade de l'annonce ; celui-ci doit pouvoir prendre en considération la composante des charges dans son budget. Le problème des informations données au moment de la visite est celui de leur contrôle, alors que les annonces immobilières sont contrôlées par la direction générale de la concurrence et de la répression des fraudes.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

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

M. Michel Piron. Dieu sait si j'ai apprécié le rapport de M. Braye, mais je crois que le mieux est l'ennemi du bien. Je serais curieux de savoir, pour ne prendre qu'une image, combien de nos collègues, dans cet hémicycle, ont pris connaissance de la totalité des clauses de leur contrat d'assurance...

(L'amendement n° 147 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Mathieu Hanotin, pour soutenir l'amendement n° 202.

M. Mathieu Hanotin. Il est défendu.

(L'amendement n° 202, repoussé par la commission et le Gouvernement, est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 148.

M. Jean-Marie Tetart. C'est un amendement de cohérence avec le précédent. Puisque celui-ci n'a pas été adopté, je retire celui-là.

(L'amendement n° 148 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 149.

M. Jean-Marie Tetart. Nous poursuivons l'itinéraire. Il y a maintenant un acheteur définitif qui se trouve au moment de la promesse de vente, et pas encore à la signature de l'acte. On lui remet la même liasse, un peu augmentée, que lors de la première ou deuxième visite du lot. C'est un véritable gâchis de papier, que nos amis écologistes pourraient dénoncer, une caricature de la surinformation, de la « sur-sécurisation » : on veut seulement s'assurer que l'acquéreur aura eu les documents, même si, comme l'a souligné Michel Piron, il ne les lira pas.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Nous poursuivons, avec cet amendement, l'échange que nous avons eu en commission avec M. Tetart et Mme de La Raudière, tel qu'il figure à la page 309 du rapport. Je suis sensible à ces arguments et j'ai déposé un amendement qui devrait répondre aux préoccupations de nos collègues : l'amendement n° 880, à l'alinéa 25. Je demande donc le retrait du présent amendement au profit de ce dernier.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Monsieur Tetart, êtes-vous sensible à cette invitation ?

M. Jean-Marie Tetart. Comme je n'ai pas encore lu l'amendement en question, la liasse étant un peu épaisse, je maintiens mon amendement. Mais j'espère avoir une bonne surprise tout à l'heure.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je peux vous expliquer l'amendement, monsieur Tetart. Reprenons votre promenade : si le futur acquéreur a reçu les documents au moment de la visite, il peut signer un document déclarant qu'il a déjà ces documents, qui ne seront ainsi pas annexés à la promesse de vente. Cela permet d'économiser du papier.

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

M. Jean-Marie Tetart. Je regrette de ne pas avoir eu suffisamment d'imagination pour proposer cela moi-même ! *(Sourires.)* [Je retire mon amendement.

(L'amendement n° 149 est retiré.)

Mme la présidente. Les amendements n°s 203, 204, 205, 206, 207 et 208 sont-ils défendus, monsieur Hanotin ?

M. Mathieu Hanotin. Oui, madame la présidente.

(Les amendements n°s 203, 204, 205, 206, 207 et 208, repoussés par la commission et le Gouvernement, sont successivement retirés.)

Mme la présidente. La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 877.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Notre discussion porte sur les documents à annexer à la vente. Les syndicats de copropriétaires relevant de la loi de 1965 ne sont pas tenus à l'obligation d'établir une comptabilité en partie double et, dans le cas des copropriétés de moins de dix lots, le renseignement des informations est susceptible de poser des difficultés au syndic, qui est souvent un syndic bénévole. L'amendement tend à éviter de bloquer les ventes pour ces petites copropriétés.

(L'amendement n° 877, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 880.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. J'en ai présenté l'objet précédemment. Il vise à alléger le volume des documents annexés à l'acte, tout en garantissant la bonne information de l'acquéreur. Je pense qu'il pourra satisfaire tous les membres de cette assemblée.

(L'amendement n° 880, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 881.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Il apparaît souhaitable d'adopter pour la mise en œuvre des mesures relatives à la fiche synthétique le même calendrier que celui applicable au registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires.

(L'amendement n° 881, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 25, amendé, est adopté.)

2

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

Mme la présidente. Prochaine séance, ce soir, à vingt et une 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 à dix-neuf heures cinquante-cinq.)

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

NICOLAS VÉRON