

# ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**XV<sup>e</sup> Législature**

SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018

Séances du vendredi 8 juin 2018

## Compte rendu intégral



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



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

# SOMMAIRE GÉNÉRAL

---

1 <sup>re</sup> séance .....	5661
2 <sup>e</sup> séance .....	5695
3 <sup>e</sup> séance .....	5743

# ASSEMBLÉE NATIONALE

**JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018**

261<sup>e</sup> séance

## Compte rendu intégral

**1<sup>re</sup> séance du vendredi 8 juin 2018**

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



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

# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTE DE M. SYLVAIN WASERMAN

### 1. Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (p. 5663)

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 5663)

Après l'article 47 (*suite*) (p. 5663)

Amendements n<sup>os</sup> 714, 957

Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires

Amendements n<sup>os</sup> 1331, 1528, 951

Amendements n<sup>os</sup> 756, 1325, 3053

Amendements n<sup>os</sup> 256, 754, 958, 1520, 952, 959, 2851

Amendements n<sup>os</sup> 2451, 2924

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

Amendements n<sup>os</sup> 2255, 1330, 331, 3088

Article 47 *bis* (p. 5669)

Amendement n<sup>o</sup> 3137

Article 48 (p. 5669)

Amendements n<sup>os</sup> 833, 2327, 830, 3151, 2323, 2326, 2319

Article 49 (p. 5671)

M. Robin Reda

Amendements n<sup>os</sup> 213, 954, 2025

Amendement n<sup>o</sup> 2317

Amendements n<sup>os</sup> 829, 2942, 2315, 2751, 2028, 2752, 828, 2311, 827, 825, 2308, 822, 2313, 820

Après l'article 49 (p. 5676)

Amendement n<sup>o</sup> 953, 3e rectification

Article 50 (p. 5677)

Amendements n<sup>os</sup> 2132 et 2131, 3237, 3061

Article 51 (p. 5678)

M. Cédric Roussel

M. Sylvain Maillard

M. Gilles Lurton

Mme Marietta Karamanli

Amendement n<sup>o</sup> 133 et 130

Amendements n<sup>os</sup> 955, 2171

Amendements n<sup>os</sup> 358, 421, 145, 74, 2303

Amendements n<sup>os</sup> 91, 154 rectifié

Amendements n<sup>os</sup> 2306, 637, 215, 615, 70 rectifié, 332

Amendements n<sup>os</sup> 177, 179, 1775

Amendements n<sup>os</sup> 76, 1016

Amendements n<sup>os</sup> 134 et 135, 636, 1343, 2172, 721, 2976, 333 rectifié, 80, 2975, 3235 (sous-amendement), 812

Amendements n<sup>os</sup> 1885, 3253 (sous-amendement), 2754, 735

Après l'article 51 (p. 5686)

Amendements n<sup>os</sup> 733, 729

Amendements n<sup>os</sup> 3109 rectifié, 2945, 727, 2351, 722, 1695, 1320, 1322, 2354

Article 51 *bis* (p. 5688)

Amendement n<sup>o</sup> 2133

Après l'article 51 *bis* (p. 5688)

Amendements n<sup>os</sup> 334, 181, 2544

Article 52 (p. 5689)

Amendement n<sup>o</sup> 2135

M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République

Amendements n<sup>os</sup> 2330, 2134, 3056, 3055

Après l'article 52 (p. 5691)

Amendements n<sup>os</sup> 544, 3060, 3257 (sous-amendement)

Amendements n<sup>os</sup> 198, 335, 359, 616, 1023, 552, 2184

Article 53 (p. 5693)

Mme Marietta Karamanli

Amendements n<sup>os</sup> 638, 711, 2755

*Rappel au règlement* (p. 5694)

M. Thibault Bazin

### 2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 5694)

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTE DE M. SYLVAIN WASERMAN

### vice-président

**M. le président.** La séance est ouverte.

*(La séance est ouverte à neuf heures trente.)*

1

## ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE

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

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (n<sup>os</sup> 846, 971, 881, 942, 944).

Le temps de parole restant pour la discussion de ce texte est de six heures cinquante-huit minutes pour le groupe La République en marche, dont 210 amendements sont en discussion ; une heure cinquante-neuf minutes pour le groupe Les Républicains, dont 294 amendements sont en discussion ; une heure trente-quatre minutes pour le groupe du Mouvement démocrate et apparentés, dont 39 amendements sont en discussion ; deux heures une minute pour le groupe UDI, Agir et indépendants, dont 48 amendements sont en discussion ; une heure quarante-trois minutes pour le groupe de la Nouvelle gauche, dont 48 amendements sont en discussion ; une heure quarante-cinq minutes pour le groupe La France insoumise, dont 34 amendements sont en discussion ; treize minutes pour le groupe de la Gauche démocrate et républicaine, dont 56 amendements sont en discussion. Les députés non inscrits, dont 22 amendements sont en discussion, ne disposent plus de temps de parole.

### DISCUSSION DES ARTICLES *(suite)*

**M. le président.** Mercredi soir, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles du projet de loi, s'arrêtant aux amendements identiques n<sup>os</sup> 714 et 957 portant articles additionnels après l'article 47.

### Après l'article 47 *(suite)*

**M. le président.** Je suis donc saisi de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 714 et 957.

La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 714.

**M. Hubert Wulfranc.** Il est défendu avec confiance !

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 957.

**M. Thibault Bazin.** Cet amendement, identique à celui dont M. Peu est à l'origine en commission, vise à rendre obligatoire la communication par le bailleur au syndic de copropriété de l'identité et des coordonnées des locataires. Ce dispositif peut être très intéressant en cas de troubles de voisinage et de mauvais usage des parties communes.

**M. le président.** La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques, pour donner l'avis de la commission sur ces amendements.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques.** Favorable.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de la cohésion des territoires, pour donner l'avis du Gouvernement.

**M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires.** Nous allons très bien commencer cette matinée de travail : en étant favorable à ces amendements le Gouvernement contentera tout le monde ici, puisqu'il y a eu une communion de pensée pour aller dans ce sens.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 714 et 957 sont adoptés à l'unanimité.) (Applaudissements sur tous les bancs.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n<sup>os</sup> 1331 et 1528, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à Mme Laurianne Rossi, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1331.

**Mme Laurianne Rossi.** Cet amendement vise à prévoir, dans le cadre de l'état des lieux d'entrée, l'obligation, pour les bailleurs, de préciser la nature et la date des travaux réalisés dans le logement, ainsi que la date d'installation des équipements laissés à la disposition du locataire. En effet, une durée d'occupation de courte durée rend quasiment impossible l'invocation de la vétusté par le locataire. L'introduction de ces précisions temporelles dans l'état des lieux d'entrée permettrait de faciliter l'invocation de la vétusté, lorsque celle-ci est justifiée.

**M. le président.** La parole est à Mme Laurianne Rossi, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1528.

**Mme Laurianne Rossi.** Il est défendu.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Je l'ai dit en commission, la date d'installation des équipements ne présage pas de leur qualité. Avis défavorable.

*(Les amendements n<sup>os</sup> 1331 et 1528, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 951.

**M. Thibault Bazin.** Je continue à voler au secours des propriétaires ! Il est proposé de maintenir la gratuité, pour le locataire, des seuls frais de première relance en cas de non-paiement du loyer au terme prévu par le bail. En effet, au-delà de la première relance, il est juste que le locataire débiteur supporte le coût des relances ultérieures. Ainsi, le locataire de bonne foi ne serait pas pénalisé, et les débiteurs de mauvaise foi ne pourraient plus générer des frais de relance supportés par le bailleur.

*(L'amendement n° 951, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 756 et 1325.

La parole est à Mme Albane Gaillot, pour soutenir l'amendement n° 756.

**Mme Albane Gaillot.** Cet amendement vise à faire de la lutte contre les punaises de lit un critère de décence du logement. Les punaises de lit ont nécessité, en France, plus de 160 000 interventions à domicile. Elles deviennent de plus en plus résistantes aux produits de désinsectisation, et le coût des traitements pour les éradiquer ne cesse d'augmenter. Cela peut représenter une lourde charge financière, que les locataires ne peuvent assumer, poussant ainsi certains à ne pas effectuer les traitements.

Cependant, on le sait, la clé de l'éradication de ce nuisible dans un habitat collectif repose justement sur un traitement collectif de l'ensemble des parties de cet habitat, communes comme privées. Dans cette logique, et dans une logique de santé publique, cet amendement vise à réduire la prolifération de nuisibles et de parasites, notamment les punaises de lit, en faisant de la lutte contre ces derniers un critère de décence du logement. Ainsi, l'obligation, pour le bailleur, de remettre et maintenir le logement exempt de toute infestation garantirait la salubrité du logement.

**M. le président.** La parole est à Mme Laurianne Rossi, pour soutenir l'amendement n° 1325.

**Mme Laurianne Rossi.** Jean-Marc Zulesi est à l'initiative de cet amendement dont je suis cosignataire. L'objectif est le même que celui poursuivi par Albane Gaillot : garantir la salubrité des logements, en luttant notamment contre la prolifération de nuisibles telles que les punaises de lit, qui est un véritable fléau. La lutte contre ces punaises entraîne des coûts de traitement extrêmement importants pour les locataires – traitement du logement, désinsectisation du linge de lit, etc. Il convient donc de prévoir l'obligation, pour le bailleur, de remettre au locataire un logement exempt de toute infestation.

J'ajoute que bon nombre de bailleurs, notamment des bailleurs sociaux, prennent d'ores et déjà en charge ces traitements, mais il nous semble important d'inscrire une telle disposition dans la loi.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Les caractéristiques en matière de logement décent sont définies dans le décret du 30 janvier 2002. Ce décret ne fait pas explicitement référence à la problématique d'invasion d'insectes. Cependant, la jurisprudence considère qu'un logement infesté de cafards ou d'autres insectes ne peut être décent et permettre la jouis-

sance paisible du logement par ses locataires. On peut donc considérer que vos amendements sont satisfaits. Je vous demande de les retirer.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis.

**M. le président.** Madame Gaillot et madame Rossi, maintenez-vous vos amendements ?

**Mme Albane Gaillot.** Oui !

**Mme Laurianne Rossi.** Ils sont maintenus !

*(Les amendements identiques n° 756 et 1325 ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** La parole est à M. Guillaume Vuilletet, pour soutenir l'amendement n° 3053.

**M. Guillaume Vuilletet.** Les décrets qui définissent les charges récupérables et les réparations locatives imputables aux locataires sont rédigés de telle façon que les moins de 35 ans ne peuvent pas en avoir connu la genèse. Nous souhaitons que cette charge soit révisée tous les cinq ans.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Défavorable.

**M. Guillaume Vuilletet.** Je retire l'amendement.

*(L'amendement n° 3053 est retiré.)*

**M. le président.** Je suis saisi de quatre amendements, n° 256, 754, 958 et 1520, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n° 256 et 754 sont identiques.

Les amendements n° 958 et 1520 sont également identiques.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 256.

**M. Thibault Bazin.** Cet amendement vise à mettre fin à la clause de solidarité en cas de violences conjugales. Si les bailleurs sont incités, depuis 2007, à lever cette clause de solidarité, cette pratique repose uniquement sur la base du volontariat. Malheureusement, il semblerait que des femmes battues aient été contraintes par leur bailleur, à plusieurs reprises, de s'acquitter des dettes de leur ancien conjoint, nées pourtant après leur départ.

**M. le président.** La parole est à Mme Albane Gaillot, pour soutenir l'amendement n° 754.

**Mme Albane Gaillot.** On ne compte pas moins de 60 000 déclarations de violences conjugales par an. Une femme meurt tous les trois jours sous les coups de son conjoint. L'immense majorité des victimes sont, bien sûr, des femmes. Au moment où je vous parle, combien vivent encore sous le joug de leur conjoint ou de leur conjointe ?

Dès lors qu'une personne quitte le foyer familial pour ces faits et en informe le bailleur, elle ne doit plus supporter les dettes contractées par celle restée au domicile. Cet amende-

ment vise donc à émanciper le ou la conjointe victime de violences conjugales ou domestiques, et à laisser à ces personnes une possibilité de se libérer.

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 958.

**M. Thibault Bazin.** Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion du territoire, je connais votre rigueur juridique. Cet amendement est, à mon sens, meilleur que le précédent, parce qu'il précise qu'en cas du départ du conjoint, ce dernier en « informe le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, accompagnée de la copie d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou d'une condamnation pénale de l'auteur des violences sur la personne qui s'en prévaut. » L'ajout de cette importante précision résulte de nos débats en commission.

**M. le président.** La parole est à Mme Laurianne Rossi, pour soutenir l'amendement n° 1520.

**Mme Laurianne Rossi.** Cet amendement de M. Sommer vise également à mettre un terme à la clause de solidarité en cas de violences conjugales. Cela a été dit, cette pratique reste, à ce jour, uniquement fondée sur le volontariat des bailleurs. Ainsi, des femmes battues sont contraintes, par leur bailleur, de s'acquitter des dettes locatives de leur ancien conjoint, nées pourtant après leur départ. La situation de violences conjugales doit faire l'objet d'un document opposable au bailleur. Par cet amendement, il est donc proposé que le juge aux affaires familiales délivre une ordonnance de protection, afin d'engendrer le terme de la clause de solidarité en cas de violences conjugales.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur ces deux séries d'amendements identiques ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Demande de retrait des amendements n°s 256 et 754, au profit des amendements n°s 958 et 1520, auxquels la commission est favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis. Monsieur Bazin, les amendements n°s 958 et 1520 paraissent effectivement plus pertinents et plus solides sur le plan juridique.

**M. Thibault Bazin.** Je retire l'amendement n° 256 et remercie le Gouvernement pour son avis sur l'amendement n° 958.

*(L'amendement n° 256 est retiré.)*

**Mme Albane Gaillot.** Je retire l'amendement n° 754.

*(L'amendement n° 754 est retiré.)*

*(Les amendements identiques n°s 958 et 1520 sont adoptés.)*

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 952.

**M. Thibault Bazin.** Il s'agit encore de protéger les propriétaires. Lorsqu'un logement est abandonné par le locataire, les démarches que le propriétaire doit effectuer pour pouvoir le louer à nouveau sont très longues et ont des répercussions financières importantes, du fait des loyers non versés. La première étape est une mise en demeure du locataire de justifier qu'il occupe le logement, faite par acte d'huissier de justice. Le logement est alors scellé, et le propriétaire ne

peut ni y entrer ni le relouer. Il revient ensuite au juge, après l'expiration d'un délai, de constater la résiliation du bail, sachant que le propriétaire ne peut toujours pas entrer dans le logement sans l'ordonnance du juge.

Cet amendement vise donc à alléger les procédures pour résiliation du bail et reprise des lieux abandonnés en donnant l'autorité exécutive à l'huissier de justice, suite au procès-verbal établi. J'ai en tête un exemple à Lunéville, ville que vous avez honorée hier de votre présence, monsieur le ministre : depuis près d'un an, le propriétaire ne peut toujours pas entrer dans le logement au moment même où je vous parle, car il n'a toujours pas reçu l'ordonnance du juge constatant la résiliation du bail et ne peut donc pas relouer son appartement. Il a déjà perdu presque 6 000 euros de loyer et n'a pas pu procéder à la régularisation des charges. Donner l'autorité exécutive à l'huissier de justice permettrait de limiter au maximum la perte de loyer pour le propriétaire et de le protéger d'un acte injuste de la part du locataire.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Demande de retrait. Sinon avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis.

**M. le président.** La parole est à M. Éric Coquerel.

**M. Éric Coquerel.** Je découvre cet amendement qui, à vue de nez, me semble de bon aloi. Pourrait-on avoir un peu plus d'explication sur la demande de retrait ?

**M. Thibault Bazin.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à Mme la rapporteure.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** L'intervention d'un juge me semble nécessaire dans tous les cas pour la résiliation du bail. En l'espèce, celle-ci doit certes être la plus rapide possible mais, depuis le décret n° 2011-945 du 10 août 2011, la procédure est d'ores et déjà très simple et rapide pour obtenir la résiliation : le demandeur saisit le juge pour requête et la décision que rend celui-ci non contradictoirement peut faire l'objet d'une opposition dans le mois ; à défaut, elle produit tous les effets de la force de la chose jugée. Je confirme donc ma demande de retrait.

**M. le président.** Monsieur Bazin, maintenez-vous votre amendement ?

**M. Thibault Bazin.** Je le maintiens, monsieur le président.

*(L'amendement n° 952 n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 959.

**M. Thibault Bazin.** Le préavis réduit de départ du locataire prévu par la loi du 6 juillet 1989 et généralisé par la loi ALUR devrait être porté à deux mois afin de l'aligner sur le délai de restitution du dépôt de garantie. Tel est le sens de cet amendement.

*(L'amendement n° 959, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à Mme Laurianne Rossi, pour soutenir l'amendement n° 2851.

**Mme Laurianne Rossi.** La loi du 6 juillet 1989 a institué des commissions départementales de conciliation, chargées du traitement des litiges entre locataires et bailleurs dans le parc social comme dans le parc privé. Nous aurions tout intérêt à valoriser davantage leur rôle dans le traitement amiable de ces contentieux. Cet amendement vise donc à étendre leur domaine de compétences aux litiges relatifs aux impayés de loyers, aux occupations indues et aux troubles de jouissance afin de favoriser un règlement rapide et non contentieux des litiges qui participera de la fluidité et de la mobilité que ce texte de loi tend à introduire dans le parc locatif.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Même si je suis favorable au développement de la médiation, il ne me semble pas opportun de procéder à l'extension que vous proposez, ma chère collègue, car celle-ci est plutôt du ressort du juge. À défaut de retrait, l'avis serait défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Désengorger les tribunaux en engorgeant des commissions administratives ne permettra pas de régler le problème. On ne peut donner à une commission compétence pour s'occuper de tous les litiges relatifs aux rapports entre bailleurs et locataires.

**M. le président.** La parole est à M. Serge Letchimy.

**M. Serge Letchimy.** Monsieur le ministre, je comprends votre analyse dès lors qu'il y a tentative de fraude sur les impayés de loyers, motivée par la volonté de nuire ou par l'appât du gain : on peut alors en effet considérer que c'est du ressort du juge. Mais je vous assure qu'au moins 75 % des personnes qui ne payent pas leur loyer sont en panne sociale, au chômage, dans la précarité. Cela peut arriver à tout le monde à n'importe quel moment. Les accidents de la vie sont fréquents. De plus, nous sommes dans une société où le taux de précarité est élevé, et même si la croissance semble revenir, ses retombées sociales ne sont guère visibles et les inégalités se creusent. Élargir le domaine de compétences de ces commissions départementales pour leur permettre de trouver des solutions me paraît plus aller dans le sens du dialogue que le raidissement des rapports induit par un recours direct au juge tel que vous le souhaitez.

**M. le président.** La parole est à Mme Laurianne Rossi.

**Mme Laurianne Rossi.** J'entends les observations de Mme la rapporteure et de M. le ministre. J'ai conscience du manque de moyens et du risque d'engorgement de ces commissions, mais bon nombre de contentieux pourraient être réglés à l'amiable – je pense notamment aux troubles de jouissance. Je le sais pour avoir moi-même, dans une autre vie, chez un grand bailleur parisien, créé la médiation du locataire. J'avais bien observé que beaucoup de litiges étaient faciles à régler à l'amiable. Outre les médiateurs mis en place maintenant par de nombreux bailleurs, ces commissions départementales pourraient également jouer ce rôle et désengorger ainsi davantage nos tribunaux qui, eux aussi, manquent cruellement de moyens.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre.

**M. Jacques Mézard, ministre.** C'est un sujet important qui concerne nombre de nos concitoyens. Les grands bailleurs, qu'il s'agisse du parc privé ou du parc social, ont pratiquement tous mis en place des processus de conciliation. Vous savez, monsieur Letchimy, toute ma vie d'avocat, je suis

intervenir en ce domaine pour les bailleurs. Mais à force d'accumuler les systèmes parallèles qui se superposent, on ne règle pas toujours les problèmes. Nous avons tenu dans ce projet de loi à rétablir une harmonisation et une coordination entre le cheminement des procédures de surendettement et celui des procédures judiciaires. Je ne pense pas qu'accumuler des dispositifs différents soit dans l'intérêt des locataires ou des bailleurs. L'objectif est d'intervenir le plus possible pour prévenir les expulsions. Je vous rappelle, monsieur Letchimy, que le gouvernement précédent a mis en place les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, une très bonne initiative qui commence à produire ses effets. J'ai déjà rappelé que le nombre d'expulsions avait baissé pour la première fois en 2016-2017. Sans pouvoir encore parler d'un grand succès, du moins va-t-on dans le bon sens. Et je rappelle aussi qu'il y a dix fois moins d'expulsions réalisées que d'expulsions prononcées par les tribunaux.

*(L'amendement n° 2851 n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 2451 et 2924.

La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir l'amendement n° 2451.

**M. François Jolivet.** Cet amendement vise à centraliser les dépôts de garantie de l'ensemble des locataires auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour plusieurs raisons.

Premièrement, cela permettrait de tirer les enseignements du rapport remis par le Gouvernement au Parlement en février 2017, rapport selon lequel le contentieux du dépôt de garantie représente 4,20 % du contentieux locatif total, avec plus de 8 000 affaires nouvelles par an. Ces affaires embourbent les commissions départementales de conciliation et les tribunaux d'instance.

Deuxièmement, cela permettrait de lutter contre la centralisation, par des marchands de sommeil, du montant des dépôts de garantie, voire l'encaissement de loyers supplémentaires par avance : la centralisation à la Caisse des dépôts permettrait d'acter un seul mois de dépôt de garantie.

Troisièmement, la Caisse des dépôts et consignations, placée sous le contrôle du Parlement, est aussi chargée, comme son titre l'indique, des consignations. Et les juristes se demandent depuis bien longtemps pourquoi c'est le propriétaire qui encaisse le dépôt de garantie alors qu'il s'agit d'une consignation de fonds. Je ne le savais pas lorsque j'ai déposé cet amendement, mais la Caisse des dépôts a délibéré en février 2018 sur le sujet, et je pense que ce serait un bon signe envoyé à l'ensemble des locataires ainsi qu'aux propriétaires honnêtes. Ces derniers verraient certes ces fonds leur échapper, mais auraient l'espoir de percevoir le dernier mois de loyer. On sait en effet que le sport national consiste aujourd'hui à ne plus payer le dernier mois, le locataire ayant peur que son dépôt de garantie ne lui soit pas restitué – c'est d'ailleurs l'objet de contentieux extrêmement nombreux. Cet amendement mérite l'attention de la représentation nationale, d'autant plus qu'il n'a pas de caractère politique.

**M. le président.** La parole est à Mme Isabelle Florennes, pour soutenir l'amendement n° 2924.

**Mme Isabelle Florennes.** Il est défendu.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur ces amendements ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** La commission a déjà étudié la question. Même si on peut comprendre l'intérêt du dispositif proposé, le rendre obligatoire ne me paraît pas souhaitable car il serait trop complexe à utiliser par les locataires comme par les bailleurs, et coûteux en frais de gestion. Avant de mettre en place un tel système, il faudrait par ailleurs s'interroger sur l'utilisation des fonds ainsi collectés. L'avis est défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires, pour donner l'avis du Gouvernement sur cet amendement.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires.** La question des dépôts de garantie est un dossier récurrent. À ce stade, je ne suis pas convaincu de la nécessité du dispositif que vous proposez, monsieur le député. Je vois bien les problèmes qu'il créerait, mais pas les avantages qu'il apporterait. Il est sûr que ce serait un vrai bouleversement dans la relation entre le locataire et le propriétaire et qu'il faudrait bien s'y préparer en amont. Mais je ne suis pas sûr qu'un tel bouleversement apaiserait la relation entre les deux, et encore moins que l'argent des dépôts serait mieux utilisé qu'aujourd'hui. La Caisse des dépôts n'a pas du tout de sujet de liquidités vis-à-vis du financement du logement. Même si je vois bien pourquoi vous abordez la question et même s'il n'y a pas de sujet tabou – je reconnais qu'il faut travailler dessus –, j'émettrai à ce stade un avis défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. Éric Coquerel.

**M. Éric Coquerel.** Je trouve, de façon tout aussi non politique, que c'est un excellent amendement. Il offrirait plein d'avantages. J'entends bien que ce serait peut-être difficile à mettre en place, mais une fois fait, cela fonctionnerait. Je ne vois pas pourquoi un tel dispositif ne pourrait alimenter un compte *ad hoc* à la Caisse des dépôts. Ce serait en tout cas moins compliqué que la relation actuelle entre propriétaire et locataire en matière de caution. C'est un vrai problème parce que, outre la somme à payer au départ, il y a le dernier loyer à payer, toutes ces sources d'inquiétude faussant quelque peu les rapports. Une telle proposition aurait pour effet de rassurer pas mal de monde. Je voterai cet amendement, car on entérinerait ainsi un principe qui me semble intéressant. Au pire, que la commission et le Gouvernement le prennent comme un amendement d'appel, quitte à le modifier légèrement s'il se révèle nécessaire de le perfectionner.

**M. le président.** La parole est à M. François Jolivet.

**M. François Jolivet.** Concernant les frais de gestion, madame la rapporteure, la Caisse des dépôts les évalue à 14 millions d'euros si elle collectait les 5 milliards. Je vous remercie, monsieur le secrétaire d'État, de m'avoir apporté des éléments de réponse, mais quand vous dites qu'on ne serait pas prêt, je note qu'il est normal que l'État ne le soit pas puisque la Caisse des dépôts est placée sous le contrôle du Parlement et que ce n'est pas à l'État d'être préparé, mais à elle.

En revanche, il reviendrait bien à l'État de fixer, par un décret en Conseil d'État, les conditions d'utilisation de ces fonds, ces conditions étant du domaine réglementaire.

Cet amendement pourrait être un amendement d'appel, quitte à ce qu'il ne soit pas retenu ensuite, après la deuxième lecture, par la commission mixte paritaire: il est en effet nécessaire de poser le problème et d'envoyer un signal.

Aujourd'hui, il n'est pas normal que, contrairement à d'autres pays – cela fait d'ailleurs écho à l'état des lieux numérique ou en images dont je parlais il y a quelques jours –, la France continue d'adopter de vieux réflexes et ne s'ouvre pas à une telle évolution.

La méthode en question est aujourd'hui utilisée en Grande-Bretagne et aux États-Unis. L'intervention d'un tiers de confiance permettrait d'améliorer les relations entre le locataire et le propriétaire et de moderniser les rapports locatifs.

Quant au montant des fonds ainsi collectés, je crois savoir qu'un certain nombre de personnes, à tous les niveaux de l'État – même si ce n'est pas au plus haut –, ont estimé que s'il y avait une collecte immédiate des ressources, ce qui ne me paraît pas possible – cela se ferait sans doute au gré des mouvements et à chaque location –, cela représenterait 5 milliards d'euros: nous pourrions donc, sans doute, consacrer une grande partie de ces ressources, notamment du secteur privé, et pas du livret A, au financement des opérations de sauvetage des copropriétés en difficulté. En effet, la Caisse des dépôts et consignations n'a aujourd'hui pas de fonds à y consacrer: elle ne peut affecter le 1 % logement qu'au logement social.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 2451 et 2924 ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** La parole est à Mme Natalia Pouzyreff, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2255.

**Mme Natalia Pouzyreff.** Cet amendement vise à permettre aux personnes handicapées de faire appel à un garant lors de la location d'un logement. En effet, tout comme les étudiants ou les apprentis, nombre de personnes handicapées ont besoin de solidarité familiale. Les assureurs imposent des conditions de revenu qui sont bien supérieures au double du loyer demandé et refusent de prendre en compte l'Allocation aux adultes handicapés – AAH – au motif que sa reconduction n'est pas automatique.

Il s'agit donc d'élargir l'exception dont bénéficient les étudiants, comme les apprentis, à toute personne vulnérable, au sens de personne handicapée.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Les personnes vulnérables visées par l'article 434-3 du code pénal recouvrent des situations diverses: personnes âgées, malades, en état de grossesse ou handicapées. Elles ne peuvent être systématiquement assimilées à des personnes aux revenus faibles ou irréguliers, à l'inverse des étudiants.

Dès lors, le cumul d'un contrat de cautionnement et d'un contrat d'assurance garantissant les obligations locatives ne se justifie pas de la même façon que pour ces catégories de population.

La commission est donc défavorable à cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Il est également défavorable. Madame la députée, je vais vous dire le fond de ma pensée sur cette question, car nous y avons beaucoup travaillé. Nous cherchons comment soutenir l'accès au logement des publics les plus fragiles, et notamment des personnes en situation de handicap.

Paradoxalement, beaucoup de propriétaires ou d'agences immobilières nous sollicitent en vue de faire sauter le verrou qui exclut la possibilité de demander un cautionnement lorsque le bailleur a souscrit une garantie. Mais en réalité, faire sauter ce verrou reviendrait à accorder une protection « ceinture et bretelles » au bailleur. En effet, une fois que celui-ci a souscrit une garantie, il n'y a aucune raison qu'il demande en plus un cautionnement.

Si demain vous faites sauter ce verrou, vous généraliserez ce principe « ceinture et bretelles », ce qui en définitive pénalisera les populations les plus fragiles. Cela reviendrait à donner l'autorisation aux bailleurs, lorsqu'ils louent leurs biens à tel ou tel type de population, de cumuler garantie et caution, sachant qu'il n'y a aucune raison de demander la seconde quand vous disposez de la première, qui les couvre déjà en cas de non-paiement des loyers.

Je partage votre objectif à 200 000 %, madame la députée, mais je suis persuadé qu'une telle disposition serait contre-productive.

**M. le président.** La parole est à Mme Natalia Pouzyreff.

**Mme Natalia Pouzyreff.** Les personnes en situation de handicap disposent de peu de garanties. Je demande donc au Gouvernement de réfléchir et d'avancer dans l'analyse avec Mme la secrétaire d'État auprès du Premier ministre, chargée des personnes handicapées, afin de prendre en compte la demande des parents d'enfants handicapés qui souhaitent les accompagner tout au long de leur vie. L'enjeu est bien sûr l'autonomie des personnes en situation de handicap lorsqu'elles deviennent adultes.

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'État.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je m'engage bien entendu à mener cette réflexion avec vous, madame la députée. Il s'agit d'un sujet sur lequel nous travaillons beaucoup non seulement avec Sophie Cluzel, mais également avec les agences immobilières, les fédérations de propriétaires et les assureurs. C'est avec eux qu'il faut mettre un terme à ce « ceinture, bretelles et parachute » pour faciliter l'accès au logement des personnes en fragilité.

**M. le président.** Madame Pouzyreff, je n'ai pas compris si vous retiriez ou non cet amendement n° 2255 ?

**Mme Natalia Pouzyreff.** Compte tenu de l'engagement que vient de prendre M. le secrétaire d'État, je le retire.

*(L'amendement n° 2255 est retiré.)*

**M. le président.** La parole est à Mme Laurianne Rossi, pour soutenir l'amendement n° 1330.

**Mme Laurianne Rossi.** Si la loi prévoit que le locataire se voit communiquer le récapitulatif des charges, elle ne dispose pas de manière explicite qu'on lui communique les pièces justificatives desdites charges. Cet amendement vise donc à compléter le septième alinéa de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à favoriser les rapports locatifs par la

phrase suivante : « Les pièces justificatives sont communiquées par voie dématérialisée ou par voie postale au locataire lorsque celui-ci en fait la demande ».

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Le locataire a accès aux justificatifs en question s'il le souhaite. Par ailleurs, dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives des charges complémentaires.

Cette information me semble suffisante : prévoir un envoi systématique de tous les justificatifs créerait une lourdeur administrative. L'avis de la commission est par conséquent défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis.

**M. le président.** La parole est à Mme Laurianne Rossi.

**Mme Laurianne Rossi.** J'apporte juste une précision : l'amendement de notre collègue Jean-Marc Zulesi ne prévoit pas l'envoi systématique desdites pièces justificatives au locataire puisqu'il prévoit qu'elles ne lui sont communiquées que « [...] lorsque celui-ci en fait la demande ». Cette possibilité n'est pas explicitement prévue par la loi.

*(L'amendement n° 1330 n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 331.

**M. Gilles Lurton.** Comme tous nos collègues réunis ici, nous portons une attention particulière aux locataires rencontrant des difficultés pour payer leur loyer. Serge Letchimy l'a rappelé il y a quelques instants, et Caroline Fiat nous l'avait indiqué lors d'un débat précédent : quand un locataire ne peut pas payer son loyer, c'est en général qu'il rencontre des difficultés particulières, qu'il est victime d'un accident de la vie. Cela explique qu'il ne parvienne pas à financer le montant qu'il doit à son bailleur.

Mais il arrive que les propriétaires soient confrontés à des locataires de mauvaise foi. Et dans ces cas-là, le parcours qu'ils doivent suivre pour obtenir l'expulsion dudit locataire, puis pour récupérer le logement – souvent, malheureusement, en très mauvais état –, est très long et difficile, sans compter le manque à gagner des loyers non perçus pendant cette période.

Entre l'obtention du recours à la force publique et les périodes hivernales, les délais sont très longs. En outre, le locataire de mauvaise foi se remet parfois à payer son loyer pour gagner un peu de temps et faire annuler la procédure juridique.

C'est pourquoi cet amendement vise à réduire les délais de procédure applicables en la matière.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** J'entends votre préoccupation, monsieur Lurton, comme celle des co-signataires de cet amendement : l'objectif de réduire les délais de procédure de manière générale est un bon objectif.

En l'occurrence, plusieurs délais se succèdent effectivement, mais ils permettent souvent – je reviens sur ce qui a été dit précédemment – la résolution du problème. Nous sommes dans un jeu d'équilibre entre bailleurs et locataires.

S'agissant de la procédure, le code de procédure civile comporte une disposition permettant au juge d'instance, qui est compétent en la matière, de tenter une conciliation. Lorsque cette disposition est véritablement appliquée, cela permet souvent d'accélérer les choses et de solutionner beaucoup de problèmes. Or, de par l'accumulation des dossiers, cette procédure de conciliation est souvent devenue plus théorique que pratique : c'est un vrai sujet de préoccupation qui concerne évidemment en tout premier lieu la chancellerie.

J'ai toujours été convaincu qu'il s'agissait d'un vrai problème : en effet, lorsque la conciliation se fait dans le cabinet du juge d'instance, le traitement des dossiers s'en trouve souvent accéléré.

*(L'amendement n° 331 n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 3088.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il s'agit de simplifier les informations contenues dans le commandement de payer.

*(L'amendement n° 3088, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

#### Article 47 bis

**M. le président.** Je tiens à vous informer que, le Gouvernement ayant déposé un amendement après l'expiration du délai, un temps supplémentaire de dix minutes pour chaque groupe, et de cinq minutes pour les députés non inscrits, est attribué pour la discussion de cet article, en application de l'article 55, alinéa 6, du règlement.

Nous en venons aux amendements. La parole est à M. le ministre, pour soutenir l'amendement n° 3137.

**M. Jacques Mézard, ministre.** Cet amendement a très simplement pour objet de permettre la mise en œuvre de l'action de groupe pour la réparation des préjudices subis par les locataires.

*(L'amendement n° 3137, accepté par la commission, est adopté, l'article 47 bis est donc ainsi rédigé, et l'amendement n° 2553 tombe.)*

#### Article 48

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 833.

**M. Hubert Wulfranc.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 833, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Éric Coquerel, pour soutenir l'amendement n° 2327.

**M. Éric Coquerel.** Cet amendement vise à supprimer l'alinéa 4 de l'article 48. Le loyer de référence est en effet une bonne chose pour le locataire qui peut ainsi avoir une indication relative au montant qu'il lui est demandé de payer. Il serait donc dommageable de supprimer cette mention.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Le dispositif d'encadrement des loyers étant transformé en dispositif expérimental par l'article 49 du projet de loi, il convient d'en tirer les conséquences dans la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Cette mention ne sera insérée dans le contrat de bail que dans la mesure où le logement concerné se trouvera dans une zone où l'encadrement sera expérimenté, en application du même article 49.

La loi ALUR prévoyait également d'appliquer l'encadrement des loyers dans vingt-huit agglomérations, qui allaient de Paris à Ajaccio, reconnaissant que la situation du marché locatif n'est pas la même partout sur le territoire. Dans de nombreuses métropoles, les loyers ont ainsi légèrement baissé ces dernières années.

Il faut permettre aux collectivités territoriales qui estiment que cet outil est adapté à la situation locale de le mettre en œuvre, sans pour autant l'imposer ailleurs. Avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis.

**M. le président.** La parole est à M. Éric Coquerel.

**M. Éric Coquerel.** Je précise que l'amendement vise uniquement à supprimer l'alinéa 4, afin que le locataire puisse avoir connaissance du loyer de référence, et non à remettre en question tout l'article.

*(L'amendement n° 2327 n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 830.

**M. Hubert Wulfranc.** Il est défendu, monsieur le président.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Je demande le retrait de l'amendement ; à défaut, l'avis serait défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis.

**M. le président.** Monsieur Wulfranc, maintenez-vous votre amendement ?

**M. Hubert Wulfranc.** Je le maintiens.

*(L'amendement n° 830 n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 3151.

**M. Hubert Wulfranc.** Lui aussi est défendu.

*(L'amendement n° 3151, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Michel Larive, pour soutenir l'amendement n° 2323.

**M. Michel Larive.** Par l'intermédiaire de cet amendement, nous proposons de rétablir l'encadrement des loyers prévu en 2014 par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR ». À l'origine prévu dans une trentaine d'agglomérations, le dispositif avait été réduit à la portion congrue par Manuel Valls à son arrivée à Matignon, qui, comme veut le faire aussi le Gouvernement actuel pour l'enterrer, avait transformé la mesure en une expérimentation, appliquée seulement à Paris et à Lille. Or les arrêtés préfectoraux la mettant en œuvre ont été annulés par la justice, car la mesure s'appliquait à la commune, et non à l'ensemble de l'agglomération. L'encadrement des loyers a donc été annulé pour des raisons de forme, et non de fond.

Cet encadrement était bien timide et visait non à faire baisser les loyers, mais seulement à enrayer leur hausse et à limiter les excès. Ce dispositif était néanmoins un premier pas, qui avait le mérite de rendre la mesure obligatoire dans l'ensemble des zones tendues; il ne s'agissait pas de mener une expérimentation. Nous demandons donc que l'on rétablisse ce dispositif, ce qui n'empêcherait pas de l'évaluer par la suite et, si nécessaire, de le faire évoluer.

*(L'amendement n° 2323, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Éric Coquerel, pour soutenir l'amendement n° 2326.

**M. Éric Coquerel.** Cet amendement tend à supprimer l'alinéa 12, qui abroge une autre des dispositions de la loi ALUR visant à faire baisser les loyers jugés excessifs.

Je vous rappelle de quoi il s'agit : jusqu'à présent, lors du renouvellement d'un bail en cours, si le locataire habitait un logement situé dans une zone tendue et dont le loyer était supérieur au loyer médian majoré, il pouvait engager un recours en diminution de loyer. En cas de désaccord entre les parties sur ce réajustement, il était prévu une procédure amiable de règlement du litige devant la commission départementale de conciliation.

Ce dispositif est supprimé par l'alinéa 12, laissant au marché et aux propriétaires la liberté de fixer le montant du loyer, alors que le marché est déficient dans ces zones où l'offre est largement inférieure à la demande. Nous ne voyons pas quel avantage cette mesure apporterait pour le locataire. Nous vous proposons donc de supprimer l'alinéa.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Avis défavorable : les règles applicables à la réévaluation des loyers ne sont pas modifiées dans le cadre de l'expérimentation de l'encadrement des loyers. Si ces dispositions sont bien supprimées de la loi de 1989, elles sont reproduites à l'identique dans l'article 49 du présent projet de loi, afin de tenir compte du caractère expérimental du dispositif.

*(L'amendement n° 2326, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Michel Larive, pour soutenir l'amendement n° 2319.

**M. Michel Larive.** L'objectif général de l'encadrement des loyers doit être de faire baisser les loyers dans les zones tendues, et non d'éviter seulement les excès manifestes, comme le prévoyait la loi ALUR en 2014, avant qu'elle soit limitée dans son étendue par le gouvernement de

Manuel Valls et annulée en justice pour vice de forme. La définition du loyer de référence en est l'instrument principal. En le fixant à 80 % du loyer médian, on ferait baisser significativement les loyers dès la première année; on pourrait ensuite le fixer à 100 % du loyer médian, si l'on estimait que les loyers étaient redevenus abordables.

Rappelons que les loyers ont augmenté en moyenne de 60 % en dix-sept ans en France.

De plus, ces moyennes globales cachent d'importantes inégalités. Entre 2001 et 2013, la part des dépenses de logement dans les revenus est passée de 31,4 % à 42,1 % pour les 10 % de ménages les plus pauvres, alors qu'elle est passée de 9,8 % à 10,8 % pour les 10 % les plus riches. Rapporté à leurs revenus, le logement coûte quatre fois plus cher aux 10 % les plus pauvres qu'aux 10 % les plus aisés, ce qui réduit considérablement leur reste à vivre.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** L'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR n'a jamais eu comme objectif de faire massivement baisser les loyers; son but était de limiter les loyers abusifs, notamment pour les petites surfaces. C'est la raison pour laquelle les loyers de référence sont fixés en fonction du loyer médian du marché calculé par l'observatoire. Le même esprit préside à l'expérimentation prévue à l'article 49. Avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis.

**M. le président.** La parole est à M. Serge Letchimy.

**M. Serge Letchimy.** L'objectif du Gouvernement est de réduire la portée de l'encadrement des loyers, qui, de mon point de vue, permettait de juguler les loyers abusifs et qui a eu des résultats assez intéressants, notamment à Paris. Votre parade, c'est de mettre en place des observatoires des loyers, avec obligation de le faire dans les zones tendues, et de permettre la transformation des agences d'urbanisme en observatoires.

Monsieur le ministre, je connais la situation des agences d'urbanisme. Je trouve que cette dernière mesure est une bonne chose – d'ailleurs, certaines agences font déjà un travail d'observation des loyers très utile, notamment pour les collectivités locales –, mais avez-vous prévu des moyens pour les accompagner, car elles manquent de ressources et sont en train de s'éteindre ?

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'État.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Monsieur le député, il y a deux raisons pour lesquelles ces agences ne s'engageaient pas dans cette voie. Premièrement – vous avez raison –, par manque de moyens. Deuxièmement, parce que, dès lors qu'un observatoire était installé, il y avait automatiquement encadrement des loyers. De ce fait, beaucoup de communes hésitaient à mettre en œuvre un contrôle par ces observatoires, pourtant nécessaire. Avec le présent projet de loi, nous donnons la possibilité aux communes qui le souhaitent de mettre en place des observatoires sans qu'il y ait automaticité de la mesure d'encadrement des loyers : cela leur permettra de disposer des

informations voulues, puis de déterminer les moyens nécessaires pour mener leur politique de développement – vous avez eu raison d'insister sur ce point.

*(L'amendement n° 2319 n'est pas adopté.)*

*(L'article 48 est adopté.)*

#### Article 49

**M. le président.** Sur les amendements identiques n°s 213, 954 et 2025, je suis saisi par le groupe Les Républicains d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Robin Reda, inscrit sur l'article.

**M. Robin Reda.** Je ne voudrais pas freiner le bel « élan » que nous avons depuis ce matin – eh oui ! c'est une plaisanterie que nous faisons depuis dix jours sans nous lasser (*Sourires*) –, mais il s'agit d'un article important. Je défendrai par la même occasion l'amendement n° 213, sur lequel nous avons demandé un scrutin public et dont l'objet est de supprimer l'article.

Le groupe Les Républicains ne souhaite pas qu'un vent de Cécile Duflot souffle sur le projet de loi ELAN. D'ailleurs, si le dispositif d'encadrement des loyers avait fonctionné à Paris, peut-être n'aurait-elle pas été battue aussi sèchement à l'élection législative et serait-elle à nos côtés aujourd'hui.

**M. Serge Letchimy.** Ça, ce n'est pas correct ! Elle n'est pas là pour se défendre !

**M. Robin Reda.** Il ne s'agissait pas d'une attaque personnelle. Ce que je voulais dire, c'est qu'on associe très étroitement le dispositif de l'encadrement des loyers à la loi ALUR et à l'ancienne ministre du logement.

Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, alors que dans ce projet de loi, vous affirmez l'importance du choc d'offre, en particulier de l'offre locative, je ne suis pas sûr que vous envoyiez un très bon signal en reprenant le dispositif d'encadrement des loyers.

L'État a perdu devant le tribunal administratif au sujet de l'encadrement des loyers dans les villes de Paris et de Lille. Le contournement que vous essayez de faire, avec une grande habileté législative, en mettant la décision entre les mains des EPCI – établissements publics de coopération intercommunale – ou du moins entre les mains des autorités compétentes en matière de logement, ne réglera pas le problème de fond, qui est le poids que fait peser le dispositif même de l'encadrement des loyers sur l'offre locative dans les agglomérations en tension.

Qu'il y ait un problème de tension locative dans les grandes agglomérations, en région parisienne ou ailleurs, nous ne le nions pas : c'est un fait. En revanche, comment ne pas voir que l'encadrement des loyers, à travers le signal qu'il constitue, provoque l'écœurement d'un certain nombre de nos concitoyens qui voudraient faire de l'investissement locatif ? Comment ne pas voir le vide abyssal de l'étude d'impact qui nous est présentée et qui ne donne pas la réalité des chiffres s'agissant des résultats que pourrait produire l'encadrement des loyers dans les grandes agglomérations ? Comment ne pas voir que si l'encadrement a peut-être permis d'encadrer le sursaut des loyers à la location –

alors qu'à Paris, il pouvait arriver que le loyer s'accrût de 10 % en cas de relocation d'un bien, l'augmentation est aujourd'hui limitée à environ 1 % –, on observe en contrepartie une contrition de l'offre locative dans les agglomérations tendues, du fait d'une réduction de plus en plus forte du parc de logements offert à nos concitoyens, en particulier à ceux des classes moyennes, qui cherchent à se loger dans le parc privé, puisqu'ils ne peuvent ni acheter ni accéder au logement social ?

Cette mesure a tout de la fausse bonne idée. C'est pourquoi nous vous demandons, messieurs les membres du Gouvernement, mesdames, messieurs de la majorité, de renoncer à réintroduire l'encadrement des loyers, sous quelque forme que ce soit, dans le projet de loi.

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements, n°s 213, 954 et 2025, tendant à supprimer l'article.

La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 213.

**M. Robin Reda.** Il est défendu, monsieur le président.

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 954.

**M. Thibault Bazin.** En complément de ce que vient de dire Robin Reda, je pense que c'est un très mauvais signal que vous envoyez. Certes, cela prend la forme d'une expérimentation, mais ce que l'on retiendra, c'est le retour de l'encadrement des loyers. Je pense que c'est très malvenu, vu que ceux-ci sont d'ores et déjà encadrés dans les zones tendues par l'indice de révision des loyers. Il ne serait pas opportun d'en rajouter une couche – d'autant que le dispositif a été contesté devant les tribunaux.

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 2025.

**M. Hubert Wulfranc.** Il en va bien sûr tout autrement pour nous. Nous sommes favorables au maintien strict du dispositif d'encadrement des loyers et nous nous opposons à son remplacement par une expérimentation. Loin d'être une loi d'administration générale du loyer, cela apporte un minimum de garantie face à l'explosion du coût du logement pour les locataires.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** D'un côté de l'hémicycle, on réclame la suppression pure et simple de l'encadrement des loyers ; de l'autre, on demande la suppression de l'expérimentation et on souhaite instaurer une obligation d'encadrement. Je pense donc que ce que propose l'article, à savoir le lancement d'une expérimentation, est une solution équilibrée. Avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** On voit bien qu'il y a là un clivage entre, d'un côté, ceux qui ne veulent aucun encadrement des loyers, dans quelque cas que ce soit,...

**M. Thibault Bazin.** Oh ! Tout de suite !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Ce n'est pas une critique, monsieur Bazin, c'est la réalité – et j'entends que ce puisse être une position défendable.

De l'autre côté, donc, il y a ceux qui veulent un encadrement total, sans possibilité de déroger à quoi que ce soit.

Et puis, il y a la proposition du Gouvernement qui se veut, une fois de plus, équilibrée – je vois que M. Wulfranc opine de la tête. (*Sourires.*)

Que s'est-il passé avec la loi ALUR, à laquelle – vous l'aurez compris – nous voulons donner un nouvel « élan » ? (*Rires et applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*) Quand, dans les territoires où l'encadrement des loyers pouvait être mis en application, une collectivité territoriale créait un observatoire, cela entraînait automatiquement la mise en œuvre de la procédure d'encadrement des loyers, ce qui fait que les collectivités qui ne voulaient pas nécessairement s'engager dans cette voie n'ont rien fait.

Dans la pratique, seules deux collectivités ont lancé le processus : Lille et Paris. Une autre ville, Grenoble, a décidé de le faire. À Lille comme à Paris, des recours ont été déposés contre les arrêtés fixant les plafonds de loyer, conduisant à leur annulation. J'ai consulté Mme la maire de Lille et Mme la maire de Paris pour savoir si elles souhaitaient que l'État, qui a la responsabilité de ces arrêtés, fasse appel des décisions des tribunaux administratifs – il me semblait normal de leur poser cette question, car ces décisions de justice affectent leurs territoires.

Les deux m'ont indiqué qu'elles souhaitaient que la procédure se poursuive. J'ai donc relevé appel, au nom de l'État, contre les décisions d'annulation, ce qui me paraît conforme non seulement à la courtoisie mais aussi à la logique. Étant donné que ces mesures récentes n'ont été mises en application que pendant très peu de temps, on ne peut prouver qu'elles aient eu un effet positif – ni négatif, du reste : nous avons trop peu de recul pour nous prononcer.

Nous avons décidé d'instituer un dispositif expérimental déconnectant la création de l'observatoire local des loyers de la décision d'encadrement des loyers, qui ne serait mis en place que si les intercommunalités le souhaitent. On nous demande souvent, à juste titre, dans cette assemblée, de faire confiance aux collectivités : c'est ce que nous faisons par ce dispositif expérimental d'une durée de cinq ans, qui sera mis en place à la demande des collectivités locales.

Nous avons tiré les leçons de l'expérience, nous avons pris en compte les problèmes rencontrés lors de l'application de la loi ALUR, pour concevoir une mesure pragmatique qui permettra aux collectivités, dans les cinq années à venir, de constater si l'encadrement des loyers a vraiment un impact positif.

**M. le président.** La parole est à M. Mickaël Nogal.

**M. Mickaël Nogal.** Nous voterons contre ces amendements de suppression. Comme l'a rappelé M. le ministre, et comme il ressortait des auditions que nous avons menées en commission, sous la houlette des rapporteurs, personne n'est aujourd'hui capable de dire si l'encadrement des loyers, qui a été testé dans deux villes, a porté ses fruits. Le dispositif expérimental proposé par le Gouvernement me semble donc pertinent.

Pour répondre à M. Bazin, je précise que les arrêtés d'encadrement des loyers pris à Paris et à Lille ont été annulés pour des raisons de forme plutôt que de fond.

Par ailleurs, cette mesure nous ramène au débat que nous avons depuis plusieurs jours sur le rôle des communes. Nous pensons qu'il est bon, dans ce domaine, de donner aux communes et aux intercommunalités la responsabilité. J'ai envie de dire aux maires : « Chiche ! » C'est à eux de faire

cette expérimentation, puis d'en dresser le bilan au bout de cinq ans pour voir si ce mécanisme fonctionne, s'il porte ses fruits.

**M. le président.** La parole est à M. Serge Letchimy.

**M. Serge Letchimy.** Monsieur le ministre, je vous ai écouté avec attention : vous avez évoqué deux postures. La première, c'est ce que j'appelle le tout-libéral : on laisse le marché fixer librement les prix, sans réglementer, sans chercher de solutions. La seconde, c'est la nôtre ; vous estimez qu'elle est idéologique, mais je ne crois pas qu'elle le soit. Quoi qu'il en soit, il y a un vrai problème – quand bien même tout le monde dit que rien ne prouve l'efficacité de l'encadrement des loyers.

Monsieur Reda, vous avez lancé une pointe contre Mme Duflot en son absence : je le regrette. Tel qui siège aujourd'hui sur nos bancs aujourd'hui peut se retrouver ailleurs demain !

**M. Thibault Bazin.** Il s'agit d'une ancienne ministre ! C'est la politique du gouvernement de l'époque que nous critiquons !

**M. Serge Letchimy.** Vous avez dit qu'elle a été « balayée ».

**M. Thibault Bazin.** Eh oui ! Heureusement qu'il y a eu Mme Pinel, après !

**M. Serge Letchimy.** Je me permets simplement de relever cette petite incorrection, car je sais le travail qu'elle a accompli.

**M. Robin Reda.** Ce n'est pas une incorrection, c'est une critique ! Nous avons bien le droit de critiquer l'action des anciens ministres !

**M. Serge Letchimy.** Vous savez, le respect, dans cette assemblée, c'est fondamental : on peut défendre ses idées sans attaquer l'intégrité des personnes. Je pense que l'on devrait vous rappeler à l'ordre ; restons-en là.

Une enquête a été réalisée en 2016 par l'association Consommation, logement et cadre de vie : elle montre que dans les zones tendues, et plus particulièrement à Paris, 38 % des logements loués le sont à un prix supérieur au maximum autorisé par la réglementation. Il est très important d'avoir cela à l'esprit. Le montant du surcoût – c'est-à-dire du surloyer, de la spéculation : appelez cela comme vous voudrez – est de 115 euros par mois en moyenne. Il faut mettre ces chiffres en regard de la pénurie de logements, puisque vous voulez en construire énormément.

Vous avez adopté des dispositions autorisant à vendre en bloc des logements HLM, qui au bout de dix ou quinze ans pourront être rachetés par des fonds de pension. C'est automatique ! J'insiste sur ce point, parce que c'est peut-être ce qui nous choque le plus dans ce projet de loi. Il y a eu des débats internes, au sein du groupe majoritaire, sur la question de la vente aux fonds de pension. Certains ont cru – notamment M. Nogal – que ce ne serait pas possible. Mais en fin de compte, l'amendement qui a été présenté autorise les acheteurs de logements à HLM à les revendre individuellement au bout de quinze ou vingt ans. Ils pourront alors être rachetés par des fonds spéculatifs, ce qui portera préjudice aux locataires.

En zone tendue, où la spéculation locative est la plus forte, se trouvent non seulement des personnes capables de payer le prix du marché, parce qu'ils ont assez de revenus, mais aussi

des personnes moins aisées, notamment les étudiants, qui doivent payer un loyer de 500 ou 600 euros alors qu'ils n'ont pas de revenus propres. C'est pourquoi, monsieur le ministre, il ne faut pas opposer l'encadrement des loyers et la construction de logements : il faut faire les deux en même temps.

Vous considérez qu'il faut expérimenter l'encadrement des loyers. À la limite, cela vous honore. Mais dans le dispositif que vous proposez, l'État se met de côté. Dans le dispositif institué par Cécile Duflot, l'État était directement impliqué, il jouait son rôle de régulateur ; avec vous, il se contente de dire aux communes : « Débrouillez-vous ! » Vous les laissez faire l'expérience, et si ça ne marche pas, on verra après.

Cette expérimentation me semble intéressante, mais il ne faut pas oublier que dans les zones tendues se trouvent à la fois des personnes qui ont les moyens de payer les loyers et des gens qui ne peuvent pas le faire en raison des abus locatifs, des spéculations de tout ordre. Cela nous oblige à instituer une certaine régulation : c'est le rôle de l'État. Je ne suis pas pour le tout-libéral, mais je ne suis pas non plus pour le « tout-segmentation » : il y a un équilibre à trouver entre les deux. À l'issue de l'expérimentation prévue par cette loi, nous pourrions peut-être faire évoluer notre droit de façon consensuelle. En tout cas, je considère qu'il faut absolument une régulation publique, pour protéger les petits, les personnes qui souffrent d'inégalités, de pauvreté, contre la spéculation.

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin.

**M. Thibault Bazin.** Monsieur Letchimy, nous n'avons pas voulu attaquer personnellement Mme Duflot ; c'est la politique qu'elle a menée qui est en cause...

**M. Serge Letchimy.** Pourquoi l'avez-vous nommée, alors ? Pourquoi avez-vous dit qu'elle a été « balayée » ?

**M. Thibault Bazin.** ...et qui s'est révélée catastrophique pour l'immobilier. Je le répète, pour les acteurs de l'immobilier, heureusement qu'il y a eu un changement gouvernemental : c'est un constat. Ce changement a produit une réelle dynamique dont vous tirez aussi les fruits aujourd'hui, car il y a eu beaucoup de signatures en 2017.

La crise de l'investissement locatif doit nous faire réfléchir. Dans ce domaine, la confiance est essentielle, à tel point que le nom même que portent les dispositifs joue : sous la précédente législature, quand le dispositif sur l'investissement locatif a changé de nom, il y a tout de suite eu une embellie. Je dis cela, car les expérimentations donneront un signal sur la confiance des investisseurs. Ceux-ci s'inquiètent de ce qui arrivera au terme des expérimentations, car elles pourraient très bien déboucher sur une généralisation.

Monsieur le ministre, nous avons décidé de ne pas caricaturer les arguments de nos adversaires : ne caricaturez pas les nôtres. Nous ne prônons pas le « tout-libéral », la dérégulation totale, nous pensons simplement que dans les zones tendues l'indice de référence des loyers suffit.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre.

**M. Jacques Mézard, ministre.** Nous savons tous que le sujet est important. Dans certains secteurs, en effet, le déséquilibre entre l'offre et la demande entraîne des abus : c'est une réalité incontestable. Un certain nombre de nos concitoyens ne peuvent pas se loger en raison de la hausse des loyers, mais celle-ci est la conséquence d'un système global : c'est donc par une série de mesures que nous pourrions, au fil des mois et des années, diminuer ce déséquilibre.

Monsieur Letchimy, pour vous répondre, sachez que si j'ai relevé appel des jugements des tribunaux administratifs de Lille et de Paris, c'est pour faire respecter les décisions prises par ces deux collectivités. Je considère que c'est normal, car je ne remets pas en cause ce qui a été fait par la loi ALUR. En tant que parlementaire, j'ai contesté certaines de ses dispositions, et j'en ai soutenu d'autres.

Je vous fais remarquer, à ce propos, que j'ai été le rapporteur au Sénat des dispositions relatives à la garantie universelle des loyers – et je les ai fait adopter. Et c'est le même Gouvernement qui les avait présentées, qui les a ensuite mises en pièces – pour des raisons que je peux comprendre, mais sur lesquelles je ne reviendrai pas.

Par cet article, nous proposons une expérimentation qui permettra de faire le bilan de ce dispositif, sur une durée de cinq ans – soit plus que le temps de mandat qu'il reste à cette majorité. Ainsi l'on pourra connaître son impact réel sur les zones très tendues. Nous laissons les collectivités libres de s'engager – ou de ne pas s'engager – dans ce processus. Par ailleurs, nous déconnectons la décision de créer un observatoire des loyers de celle d'instituer un encadrement des loyers – nous avons en effet constaté qu'il y avait là un élément de blocage. C'est en cela, monsieur Bazin, que notre proposition est pragmatique.

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin.

**M. Thibault Bazin.** Nous aussi, nous voulons que les gens trouvent à se loger, sans que les loyers s'envolent, mais nous ne sommes pas d'accord avec la méthode que vous avez choisie. Je pense qu'il faudrait davantage chercher à provoquer un choc d'offre, par la mise sur le marché de nombreux logements. M. le secrétaire d'État Julien Denormandie a d'ailleurs lancé un appel en ce sens aux propriétaires par une tribune publiée dans la presse. Pour cela, il faut vraiment prendre des mesures propres à les rassurer.

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 213, 954 et 2025.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**M. le président.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	36
Nombre de suffrages exprimés .....	32
Majorité absolue .....	17
Pour l'adoption .....	6
contre .....	26

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 213, 954 et 2025 ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** Sur l'amendement n<sup>o</sup> 2317, je suis saisi par le groupe La France insoumise d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Je suis saisi de trois amendements, n<sup>os</sup> 2317, 829 et 2942, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n<sup>os</sup> 829 et 2942 sont identiques.

La parole est à M. Éric Coquerel, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2317.

**M. Éric Coquerel.** Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, l'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR marchait – si vous me permettez ce jeu de mots – à allure réduite. Avec cet article, il fera carrément marche arrière : c'est pourquoi nous avons déposé cet amendement.

Jusqu'à l'adoption de la loi ALUR, les loyers ont augmenté de 60 % en dix-sept ans, alors que le logement représente en moyenne 23 % des dépenses des ménages, contre 10 % dans les années 60. Cette augmentation considérable est d'autant plus importante pour les personnes disposant de revenus modestes et logées dans le parc privé, notamment dans les centres-villes et les périphéries urbaines les plus proches des centres-villes. D'où vient cette hausse ?

C'est l'application de la loi de la rareté, la demande étant supérieure à l'offre. Certains diront que c'est parce qu'on ne construit pas assez, ou parce que les propriétaires n'y trouvent pas leur compte. Je pense plutôt, pour ma part, que la hausse des loyers est l'effet de la spéculation et du manque de logements sociaux, surtout dans les centres-villes. Certaines personnes qui pourraient aller dans des logements sociaux se retrouvent contraintes de louer un logement privé, et subissent la pression des prix – nous en revenons par là à la question des logements sociaux. Quoi qu'il en soit, la loi ALUR marquait un progrès ; sans encadrer les loyers de manière trop administrative – c'est le moins qu'on puisse dire – elle permettait de les contenir en dessous d'un montant égal à 120 % du loyer médian de la zone.

L'article 49 nous gêne en ce qu'il transforme ce mécanisme pérenne en expérimentation d'une durée de cinq ans, alors que le problème de la hausse des loyers reste prégnant. Pourquoi une telle durée ?

Au bout de cinq ans, l'encadrement des loyers aura-t-il disparu ? Non, bien évidemment. C'est pourquoi cet amendement, qui vise à revenir sur cette durée, prévoit qu'au bout de quatre ans, le Gouvernement remette au Parlement un rapport évaluant le dispositif.

Le second problème de l'encadrement prévu par le projet de loi réside dans son caractère facultatif. Ce n'est plus l'État qui fixera les territoires sur lesquels cette loi s'appliquera, puisque le texte prévoit que la décision sera à nouveau prise par les collectivités. Parce que nous pensons que l'État doit continuer à fixer les endroits où l'encadrement des loyers est nécessaire, notre amendement vise à revenir sur ce dispositif.

J'espère que les amendements que nous présentons seront de nature à atténuer les effets de ce recul par rapport à la loi ALUR. S'ils ne sont pas adoptés, nous ne voterons pas l'article.

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 829.

**M. Hubert Wulfranc.** Défendu !

**M. le président.** La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 2942.

**M. Robin Reda.** Il est défendu, monsieur le président.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Avis défavorable aux trois amendements. Je ne développerai pas à nouveau l'avis de la commission, pour éviter de recommencer le débat qui vient d'avoir lieu.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis.

**M. le président.** La parole est à M. Éric Coquerel.

**M. Éric Coquerel.** L'amendement précédent visait à supprimer tout l'article. Madame la rapporteure, je comprends votre agacement.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Je ne suis pas agacée !

**M. Éric Coquerel.** Les débats durent peut-être trop longtemps. Il se peut aussi que j'utilise trop mon temps de parole. Il me semble cependant que je peux vous demander quelques explications supplémentaires. Nous proposons de passer d'une expérimentation sur cinq ans à un dispositif de quatre ans, suivi d'un rapport du Gouvernement permettant à l'Assemblée de se prononcer de nouveau.

Nous avons donc là un amendement constructif, qui vous permet à la fois de conserver cette disposition de revoyure au bout d'un certain nombre d'années, sans déterminer la durée du dispositif à l'avance. Je souhaiterais donc que vous me répondiez sur cet élément.

**M. le président.** La parole est à Mme la rapporteure.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il est parfois nécessaire d'apporter des arguments supplémentaires. C'est pourquoi je me suis permis de ne pas reprendre l'argumentaire que j'avais précédemment développé et que M. le ministre a également présenté.

S'agissant de votre demande, monsieur Coquerel, puisqu'une expérimentation est possible, elle sera évidemment suivie d'un rapport qui évaluera ce dispositif. Le législateur aura à nouveau à se prononcer sur sa pérennisation, son arrêt ou sa relance éventuels. Je réitère donc l'avis défavorable de la commission.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 2317.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**M. le président.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	36
Nombre de suffrages exprimés .....	36
Majorité absolue .....	19
Pour l'adoption .....	5
contre .....	31

*(L'amendement n° 2317 n'est pas adopté.)*

*(Les amendements identiques n°s 829 et 2942 ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** La parole est à M. Michel Larive, pour soutenir l'amendement n° 2315.

**M. Michel Larive.** Cet amendement vise à éviter qu'un taux élevé de logements commencés ou la prévision d'une production significative de logements dans les années suivantes n'empêchent la mise en place de l'encadrement des loyers dans cette zone.

En effet, si l'on peut espérer que la construction de nouveaux logements fasse baisser les loyers à moyen terme, cela ne justifie nullement de ne pas les encadrer immédiatement. Les locataires paient leur loyer tous les mois : si celui-ci

est trop élevé, il faut le faire baisser tout de suite, sans attendre une hypothétique baisse future car des constructions sont prévues.

Cela est d'autant plus nécessaire que des constructions n'impliquent pas nécessairement une baisse future des loyers. Si l'augmentation de l'offre ne répond pas entièrement à la demande ou si cette dernière augmente entre-temps, les montants des loyers ne baisseront pas.

Pour ces raisons, nous demandons que les critères pris en compte soient uniquement un écart important entre le niveau de loyer moyen constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social, ainsi qu'un niveau de loyer médian élevé.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Avis défavorable. Nous devons fixer un maximum de critères objectifs, qui justifient le zonage de l'encadrement des loyers, afin que ce dispositif soit jugé constitutionnel au regard du droit de propriété et de l'égalité devant la loi. Le déficit de construction est un des critères permettant de démontrer la rigidité et la tension sur le marché locatif.

*(L'amendement n° 2315, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à Mme Marietta Karamanli, pour soutenir l'amendement n° 2751.

**Mme Marietta Karamanli.** Cet amendement très important vient à la suite de ceux que mes collègues ont défendus depuis plusieurs jours et plusieurs nuits. Il précise que les logements HLM sont exclus du champ de l'expérimentation de l'encadrement des loyers applicable dans le parc privé.

Les bailleurs sociaux voient déjà leurs loyers fortement encadrés, nous l'avons rappelé, tant au niveau des plafonds qu'en ce qui concerne les loyers pratiqués. Pour les logements conventionnés, à l'entrée en location, les loyers sont déjà fixés par un article de loi, dans la limite des loyers maximaux des conventions APL. Quant au loyer maximal des nouvelles conventions, il est fixé chaque année, par circulaire, en janvier.

L'autorité administrative a fixé pour les loyers un montant minimum et un montant maximum établis en tenant compte notamment des prix de revient de la construction, à la charge des organismes et des frais de gestion, de contrôle et d'entretien.

Dans les deux cas, les loyers fixés ne pourront être révisés chaque année à la hausse au 1<sup>er</sup> janvier que dans la limite de l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre.

Pour cette raison, nous souhaitons voir précisé que « les logements appartenant ou gérés par des organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de construction et de l'habitation sont exclus de cette expérimentation. »

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** L'article 49 expose clairement le champ du dispositif, qui ne porte en aucun cas sur les logements locatifs sociaux, et ne fait aucune référence au principe applicable à ces derniers dans le code de la construction et de l'habitation – CCH.

Votre amendement étant satisfait, madame la députée, je vous suggère de le retirer. Sinon, l'avis sera défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis. Je vous demande de retirer votre amendement, madame la députée, car il est satisfait. Je peux le redire ici de manière claire : ces logements ne sont absolument pas visés par le texte de l'article 49. Nous l'indiquons dans l'exposé des motifs, et aucune disposition légale ne permettrait de les intégrer au dispositif. Je confirme donc qu'à notre avis, votre amendement est satisfait.

**M. le président.** La parole est à Mme Marietta Karamanli.

**Mme Marietta Karamanli.** Monsieur le ministre, permettez-moi de maintenir cet amendement. Vous connaissez l'engagement sur ce sujet non seulement de François Pupponi, dans ses fonctions précédentes, mais aussi de Jean-Claude Boulard, disparu il y a quelques jours, qui avait fait de nombreuses propositions sur cette question.

Nous souhaitons veiller à ce que l'expérimentation ne touche pas le logement social. Je maintiens l'amendement par prudence, en espérant que ce que vous dites se réalisera lorsque les textes seront appliqués.

*(L'amendement n° 2751 n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 2028.

**M. Hubert Wulfranc.** Il est défendu, monsieur le président.

*(L'amendement n° 2028, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à Mme George Pau-Langevin, pour soutenir l'amendement n° 2752.

**Mme George Pau-Langevin.** Défendu.

*(L'amendement n° 2752, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 828.

**M. Hubert Wulfranc.** Défendu.

*(L'amendement n° 828, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Éric Coquerel, pour soutenir l'amendement n° 2311.

**M. Éric Coquerel.** Cet amendement vise à ce que le bailleur ne se retrouve pas juge et partie. En effet, le texte prévoit que ce que l'on appelle le complément de loyer soit laissé à l'appréciation du bailleur. Chacun comprendra que, dans ce cas, le locataire n'aura aucune garantie sur la décision qui sera prise. Nous demandons donc qu'un agent de l'organisation chargée de l'encadrement des loyers sur la zone concernée valide la mise en place et le montant du complément de loyer.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Comme vous l'avez dit, monsieur Coquerel, votre amendement vise à soumettre le complément de loyer à la validation d'un agent de la collectivité dans laquelle le dispositif d'expérimentation de l'enca-

drement des loyers est mis en œuvre. Or, c'est devant le juge que doit être constaté le complément de loyer, comme toutes les autres questions ayant trait aux rapports locatifs. Donc, avis défavorable à cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis.

**M. le président.** La parole est à M. Éric Coquerel.

**M. Éric Coquerel.** Il vaudrait mieux prendre le problème en amont. Pour éviter qu'une affaire soit soumise au juge, avec toutes les difficultés que connaissent les locataires pour aller devant la justice, une personne neutre pourrait décider de l'opportunité d'un complément de loyer, éventuellement à la demande du bailleur. Vous le voyez, madame la rapporteure, il est évident que cette décision fait apparaître un déséquilibre total entre le bailleur et le locataire.

*(L'amendement n° 2311 n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 827.

**M. Hubert Wulfranc.** Défendu !

*(L'amendement n° 827, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 825.

**M. Hubert Wulfranc.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 825, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Michel Larive, pour soutenir l'amendement n° 2308.

**M. Michel Larive.** Cet amendement, qui reprend une proposition de la Confédération nationale du logement, vise à lier le montant maximum de l'amende administrative au trop-perçu du bailleur. Pour parvenir à une sanction réellement dissuasive et contraignante pour les propriétaires bailleurs en infraction, il faut rehausser le montant de l'amende au regard de leurs ressources. Le non-respect de l'application de l'encadrement des loyers doit être sanctionné durement pour éviter toute récidive. Dans un souci de transparence sur les activités des bailleurs indéliques, le présent amendement vise à compléter cette disposition par la publicité du jugement dans les journaux locaux.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** L'amende, rappelons-le, a été créée par ce projet de loi. C'est une première avancée ! Elle peut être prononcée par le préfet, indépendamment de toute action en justice. Votre proposition, monsieur Larive, qui impose de passer par le juge qui, seul, peut statuer définitivement sur le trop-perçu, restreint les possibilités de sanction du bailleur, et risque d'atténuer l'efficacité de la mesure. Avis défavorable.

*(L'amendement n° 2308, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 822.

**M. Hubert Wulfranc.** Cet amendement vise à reverser le produit de l'amende au locataire, pour le préjudice qu'il aurait subi du fait du dépassement de loyer.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Avis défavorable. Seul le juge pourra évaluer le préjudice subi, et imposer une indemnisation ainsi que le remboursement du trop-perçu car toute amende administrative prononcée par le préfet est affectée au profit de l'État. Il revient donc au juge de prononcer une demande d'indemnisation.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis.

**M. le président.** La parole est à M. François Jolivet.

**M. François Jolivet.** Madame la rapporteure, j'ai bien compris que le préfet pouvait prononcer des amendes, mais je me demande quels éléments motiveront sa décision car l'appréciation de travaux réalisés dans un immeuble ou dans des logements est très subjective. Je souhaitais donc savoir si les pouvoirs publics entendent doter les préfets d'une circulaire pour motiver leur décision, car je crains que les tribunaux administratifs ne soient débordés.

*(L'amendement n° 822 n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Éric Coquerel, pour soutenir l'amendement n° 2313.

**M. Éric Coquerel.** Mme la rapporteure a indiqué que l'amende était une nouveauté introduite par le texte : c'est un bon point pour celui-ci, mais on peut faire encore mieux. Voilà pourquoi nous proposons, pour rendre l'amende dissuasive, qu'elle soit doublée en cas de récidive. Ainsi, un bailleur propriétaire de plusieurs logements, s'il est condamné une fois, sera incité à réduire de lui-même le montant du loyer de ses autres biens, sans attendre que ses locataires le contestent.

*(L'amendement n° 2313, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 820.

**M. Hubert Wulfranc.** Défendu.

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

*(L'article 49 est adopté.)*

#### Après l'article 49

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 953, 3<sup>e</sup> rectification, portant article additionnel après l'article 49.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour le soutenir.

**M. Thibault Bazin.** Retiré !

*(L'amendement n° 953, 3<sup>e</sup> rectification, est retiré.)*

**Article 50**

**M. le président.** Le Gouvernement ayant déposé après l'expiration des délais un amendement à l'article 50, un temps supplémentaire de dix minutes pour chaque groupe et de cinq minutes pour les députés non inscrits est attribué pour la discussion de l'article, en application de l'article 55, alinéa 6, du règlement.

Je suis saisi de deux amendements, n<sup>os</sup> 2132 et 2131, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour les soutenir.

**M. Hubert Wulfranc.** Les adaptations auxquelles il est procédé à l'article 50, visant les hôtels meublés et les colocations à baux multiples, font rentrer par la fenêtre ce que nous essayons de chasser par la porte en matière d'habitat indigne. Elles laissent en effet la possibilité de recréer des sections de logements versant non seulement dans l'indécence, mais, à terme, dans l'indignité *stricto sensu*. À nos yeux, il y a là une incitation à laquelle des propriétaires indécents pourraient être sensibles.

Voilà pourquoi nous sommes formellement opposés à cet article.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Le décret d'application de la loi ALUR visant à adapter les règles de décence en cas de colocation à baux multiples n'a jamais pu paraître, car il se heurtait à de nombreuses incompatibilités. Il est mis fin à celles-ci par l'article 50, aux termes duquel les règles de droit commun, notamment touchant la surface par colocationnaire et le confort, s'appliqueront à ces colocations. Il n'y a donc pas lieu de craindre que les critères de décence ne soient pas respectés au sein de ces logements. Avis défavorable à ces deux amendements.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Il faudra dire à M. Peu, premier signataire de ces amendements, qu'il se trompe : sa démarche aboutirait à l'inverse du but recherché. En effet, l'adoption de son amendement aurait pour effet de supprimer l'application des règles de décence dans les immeubles visés. Un retrait serait donc opportun. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. Éric Coquerel.

**M. Éric Coquerel.** Je n'ai pas très bien compris votre réponse, monsieur le ministre. Nous avons la même lecture de l'article que les auteurs des amendements en discussion : il dispense bien les hôtels de respecter les règles de décence applicables à un logement quand une personne conserve longtemps une chambre d'hôtel.

**M. Jacques Mézard, ministre.** Non !

**M. Éric Coquerel.** J'en profite pour dire que, comme nous le savons tous, ce type d'hôtel est un pis-aller terrible, qui, en plus, coûte très cher à l'État. Cette situation soulève la question de la construction de centres d'hébergement d'urgence et du nombre insuffisant de logements sociaux : c'est l'enchaînement de ces phénomènes qui fait qu'au bout d'un moment, faute d'un système d'hébergement pour les

sans-domicile fixe, les personnes très mal logées, etc., on se retrouve à payer très cher des chambres d'hôtel souvent indignes.

En quoi améliorera-t-on cet état de fait en dispensant certains de la réalisation des travaux nécessaires pour rendre ces logements décentes ? Si j'ai mal compris l'article, je veux bien une explication littérale, monsieur le ministre.

**M. le président.** La parole est à Mme la rapporteure.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Je vais préciser mon argumentation. L'article 20 de la loi ALUR prévoyait qu'un décret en Conseil d'État puisse adapter les caractéristiques de la décence aux hôtels meublés lorsqu'ils constituent la résidence principale du locataire. Toutefois, ce décret n'a jamais pu être publié car, d'après l'étude d'impact, les travaux préparatoires à sa rédaction ont mis en évidence la difficulté de définir des règles différentes de celles appliquées dans tous les logements.

Par conséquent, il est préférable de renoncer à ce décret et d'appliquer aux logements visés les règles de décence de droit commun dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire. L'objectif est donc non pas d'abaisser les normes de décence, mais, au contraire, d'appliquer le droit commun.

Cela n'empêche pas, par ailleurs, de continuer de mettre en œuvre le plan de réduction des nuitées hôtelières. Je suis d'accord avec vous sur ce point, monsieur le député : il faut limiter autant que possible le recours aux nuitées d'hôtel, dépourvu de tout accompagnement social. C'est le sens de la politique du « logement d'abord » que la majorité veut mettre en œuvre. Telles sont les raisons de notre avis défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre.

**M. Jacques Mézard, ministre.** Il arrive que nous ne nous comprenions pas ; je ne dis pas que vous avez mal compris, monsieur Coquerel. Simplement, si l'Assemblée vote cet amendement, il n'y aura pas de règles de décence.

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc.

**M. Hubert Wulfranc.** Merci de vos explications sur ce point très important, monsieur le ministre. Elles me paraissent apporter un véritable éclaircissement concernant l'objectif de l'article. J'en prends acte, et je prends donc la responsabilité de retirer nos amendements.

*(Les amendements n<sup>os</sup> 2132 et 2131 sont retirés.)*

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'État, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 3237.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel, qui vise à préciser les moyens d'appréciation de la décence. À cette fin, il tend à ajouter le mot « équipements », qui manquait jusqu'à présent et permettra d'éviter plusieurs contentieux touchant la décence.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 3237, accepté par la commission, est adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Cédric Roussel, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 3061.

**M. Cédric Roussel.** Cet amendement vise à améliorer le cadre de la relation entre le bailleur et le locataire. Les loueurs sont parfois confrontés à des actes d'incivilité –

agressivité, injures, tapage nocturne – de la part de certains locataires ou à des dégradations du logement, et se trouvent alors démunis. Ces cas sont heureusement très minoritaires, mais ils ont des conséquences très négatives pour les propriétaires, qui ont peu de marge de manœuvre pour faire cesser ces agissements.

Voilà pourquoi il est proposé de créer une indemnité comprise entre 150 et 850 euros, à verser au bailleur dans les quinze jours qui suivent le constat de l'acte d'incivilité ou de dégradation.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il revient au juge de déterminer le montant de l'indemnité due en cas d'incivilité ou de dégradation du logement, ainsi que les conditions de son versement. Je demande donc le retrait de l'amendement ; à défaut, l'avis sera défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis.

*(L'amendement n° 3061 est retiré.)*

*(L'article 50, amendé, est adopté.)*

#### Article 51

**M. le président.** Plusieurs orateurs sont inscrits sur l'article.

La parole est à M. Cédric Roussel.

**M. Cédric Roussel.** L'article 51 part d'un constat simple : en zone tendue, de plus en plus de propriétaires louent leur logement par l'intermédiaire de plateformes de logements touristiques en ligne.

Ainsi, la ville de Nice, située en zone tendue, est aujourd'hui la troisième ville de France par le nombre d'annonces de locations saisonnières déposées sur le principal site de location en ligne – on en dénombre actuellement 8 905.

Ce chiffre élevé dissimule une diversité de situations : le particulier qui loue sa résidence principale quelques jours dans l'année pour compléter ses revenus ; celui qui réalise un investissement immobilier et opte pour une gestion en location saisonnière par l'intermédiaire des plateformes en ligne ; enfin, le professionnel qui possède plusieurs biens et profite du système de location en ligne pour contourner la réglementation sur les locations saisonnières et hôtelières.

L'article vise à lutter contre les effets néfastes qui apparaissent lorsque les plateformes en ligne permettent la professionnalisation des propriétaires : des effets inflationnistes sur les loyers et une baisse du nombre de logements disponibles dans le parc immobilier.

À cette fin, il instaure des mesures visant à faire mieux respecter la réglementation.

Il inscrit dans la loi l'obligation pour le loueur de transmettre à sa commune le nombre de nuitées de location, afin de faire respecter le plafonnement à 120 jours par an qui existe déjà dans certaines villes, comme Paris ou Nice.

Il alourdit l'amende civile encourue par les loueurs et les plateformes spécialisées qui ne respectent pas les obligations s'imposant déjà à eux.

Enfin, les plateformes jusqu'à présent non sanctionnées seront désormais passibles d'une amende civile pouvant atteindre 50 000 euros si elles ne font pas respecter la réglementation en vigueur sur la location saisonnière.

L'objectif de cet article est non pas de stigmatiser les plateformes de location en ligne ou les propriétaires qui les utilisent, mais d'encadrer les dérives qui peuvent exister.

Je signale enfin que le texte ne comporte aucune mesure fiscale susceptible d'affecter le pouvoir d'achat des loueurs. La fiscalité existante n'est en rien modifiée. Je le répète, il s'agit uniquement d'encadrer au mieux des pratiques qui peuvent être abusives.

**M. le président.** La parole est à M. Sylvain Maillard.

**M. Sylvain Maillard.** Les plateformes de location de courte durée, type Airbnb, sont devenues un vrai vecteur de revenus pour nos concitoyens et un modèle de développement touristique plébiscité.

L'article 51, qui est attendu – notamment par les Parisiens –, piste aussi les véritables nuisances que l'on peut observer à Paris, entre autres.

Je ne prendrai qu'un exemple. Selon l'Atelier parisien d'urbanisme – Apur – dans les premier, deuxième, troisième et quatrième arrondissements de Paris, situés dans ma circonscription, 26 % des logements sont vides, c'est-à-dire qu'ils sont libres. Une grande partie d'entre eux est destinée à la location de courte durée.

Quelles en sont les conséquences ? Il faut en parler. D'abord, une hausse du prix de l'immobilier ; par suite, une hausse des loyers ; et une baisse du nombre d'habitants, que l'on constate effectivement au centre de Paris. Il en résulte directement des fermetures de classes, par exemple.

L'article 51 va considérablement durcir les sanctions encourues par les loueurs hors la loi et par les plateformes qui hébergent des annonces hors la loi. Mon collègue Cédric Roussel l'a très bien expliqué. C'est une bonne chose, qui était attendue.

Vous avez également supervisé, monsieur le ministre, un accord avec les plateformes de location. Le blocage – le capage, pour employer un terme technique – à 120 jours permettra concrètement de désactiver bon nombre d'annonces, celles de tous ces loueurs qui louent l'année entière. Avec Pacôme Rupin et Élise Fajgeles, également députés de Paris, nous l'avons demandé en novembre dernier et la principale plateforme, Airbnb, l'a mis en œuvre. On a alors pu constater la désactivation de nombreuses annonces un peu après 120 jours.

Vous avez aussi obtenu l'identification des loueurs, c'est-à-dire que l'on vérifie concrètement si le logement loué est une résidence principale, une résidence secondaire ou si c'est en réalité un hôtel qui utilise la plateforme. C'est important, car beaucoup de locations étaient jusqu'à présent hors la loi.

Enfin, vous permettez aux villes qui le souhaitent de disposer des statistiques nécessaires pour appréhender précisément les publics concernés et le type d'habitations louées

sur leur territoire. L'article 51 offre une réponse législative et pragmatique au problème. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.*)

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Lurton.

**M. Gilles Lurton.** L'article 51 concerne la location des meublés touristiques. Ce sujet n'est pas nouveau. La mise en location d'un bien sur de courtes périodes, à destination d'une clientèle de passage, particulièrement dans les zones touristiques, existe depuis bien longtemps. Mais cette activité a pris de l'ampleur avec l'apparition de plateformes comme Airbnb ou Abritel. Depuis quelques années, des lois successives tentent de réguler cette activité, notamment la location d'une résidence principale en meublé touristique. Les mesures de contrôle et de sanction prévues par l'article 51 vont, à notre sens, dans le bon sens.

Il nous apparaît néanmoins nécessaire de participer à la simplification du contrôle par les municipalités, en généralisant le téléservice d'enregistrement des loueurs dans toutes les communes faisant face à un nombre important de locations de résidences principales en meublés touristiques. Il faut rappeler que la mise en place de ces règles tend à un double objectif : d'une part, faire en sorte que ce type de location ne constitue pas une distorsion de concurrence face aux acteurs traditionnels du secteur du tourisme, notamment pour ce qui est du paiement de la taxe de séjour ; d'autre part, que cette activité n'ait pas pour conséquence de porter atteinte à l'accès au logement, particulièrement dans les zones tendues.

La mise en location de meublés touristiques est une activité économique qui doit répondre à des règles, comme celle du changement d'affectation du bien, dès lors qu'il n'est plus à l'usage d'une résidence principale. Il nous apparaît important de continuer à densifier le contrôle et à durcir les sanctions tant à l'encontre des loueurs que des plateformes, pour que cette activité ne continue pas à se développer en dehors du cadre réglementaire qui existe déjà. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Marietta Karamanli.

**Mme Marietta Karamanli.** Ce projet de loi, qui aurait pu relancer le logement et répondre aux défis du logement social, s'est peu à peu transformé ces derniers jours en un texte de fracture. Je tiens à dire, au nom de notre ancien collègue Jean-Claude Boulard, maire du Mans, qui a disparu il y a quelques jours et s'est soucié jusqu'au bout du logement social, que sans remise en cause des économies décidées en 2018 au détriment des locataires, notamment de la réduction du loyer de solidarité, ce sera un texte inéquitable.

S'agissant de l'article 51, depuis la loi ALUR, la réglementation encadre strictement l'activité de location de meublés saisonnière. Si les débats se sont beaucoup focalisés sur les grandes villes, le phénomène touche pratiquement toutes les zones touristiques : il y a une concurrence irrégulière un peu partout. Le texte durcit nettement les sanctions applicables à l'égard des propriétaires qui ne s'enregistrent pas auprès de leur ville, mais il n'évoque nullement les moyens grâce auxquels les communes pourront mettre en œuvre les contrôles préalables aux poursuites d'irrégularités et aux condamnations.

Parallèlement, si les plateformes collaboratives, du type Airbnb, sont au cœur de nos préoccupations, puisqu'elles encourent une amende de 50 000 euros si elles publient des annonces sans respecter leurs obligations et en cas

d'absence du numéro d'enregistrement préalable, rien n'est dit sur la façon dont elles respecteront la loi. Certes, la question est plus large, mais elle se pose fréquemment. Chaque jour nous révèle de nouvelles situations, dans lesquelles les plateformes et les géants du net ne respectent ni la loi, ni l'intérêt commun. Or, vous ne répondez pas à cette question dans l'article 51.

**M. le président.** Nous en venons aux amendements.

Je suis saisi de deux amendements, n<sup>os</sup> 133 et 130, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour les soutenir.

**M. Gilles Lurton.** Ces amendements de Mme Bonnavard font écho à mon intervention sur l'article. Ils visent à généraliser le téléservice dans les villes visées par l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, soit celles de plus de 200 000 habitants et de la petite couronne parisienne. Le téléservice a été mis en œuvre le 1<sup>er</sup> décembre 2017 par la ville de Paris. Il représente une nouvelle procédure d'enregistrement en ligne des meublés de tourisme, rendue possible par la loi pour une République numérique.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Le dispositif d'enregistrement en ligne a pour objectif de permettre aux communes de mieux connaître le marché de la location des meublés de tourisme de courte durée sur leur territoire et de contrôler l'application de la règle des 120 jours pour les résidences principales, qui ne s'applique que dans les communes ayant décidé de mettre en place la procédure du changement d'usage. Il me paraît plus pertinent de laisser cet outil entre les mains des communes qui estiment en avoir besoin, dès lors qu'elles sont soumises à une forte tension du marché locatif. Avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Avis défavorable également. Je tiens à apporter quelques éléments de réponse aux différents orateurs qui se sont exprimés sur l'article 51.

Nous devons nous accorder sur la nature du problème à résoudre. L'existence des plateformes de location touristique est une très bonne chose : elles permettent à certains de visiter des endroits et à d'autres de mettre du beurre dans les épinards. Louer sa résidence principale est donc bénéfique pour tout le monde. En revanche, il faut que les règles soient respectées, afin de prendre en considération les hôteliers et le respect d'un certain équilibre. Ce que dit l'article 51, c'est que ce n'est pas la loi de la jungle, mais qu'il y a des règles, qui doivent être respectées, ou alors des sanctions, qui sont renforcées.

Le vrai problème, c'est que dans certains endroits, des logements sont entièrement retirés du marché de la location, alors que la législation permet aux communes de mettre en place des systèmes de régulation, par le biais des fameux numéros d'enregistrement. Ces appartements ne sont pas des résidences principales. Le plus souvent, leurs propriétaires les proposent à la location uniquement sur les sites des plateformes touristiques. Cela pose un vrai problème. En effet, dans certaines zones tendues, ce sont plusieurs milliers de logements qui, ces deux ou trois dernières années, ont quitté le marché de la location. Or, le marché de la construction, dans ces zones, est bien loin de pallier leur

disparition. C'est à ce problème que nous avons décidé de nous attaquer. Je salue les députés de la majorité avec lesquels nous avons beaucoup travaillé sur le sujet.

La première chose à faire, c'est renforcer les sanctions vis-à-vis de celles et ceux qui ne respectent pas la règle. Mais surtout, la fédération des principales plateformes touristiques m'a remis cette semaine quatre engagements, qui sont essentiels à mes yeux. C'est la première fois au monde que de tels engagements sont pris au niveau de la fédération. Le premier engagement, c'est de « caper » le nombre de nuitées à 120, soit le seuil maximal autorisé par la loi pour une résidence principale. L'une des plateformes a déjà mené dans quatre arrondissements parisiens cette expérimentation, qui s'est avérée très pertinente. Elles se sont cette fois engagées à l'appliquer partout dans les zones où la règle des 120 nuitées s'impose.

Le deuxième engagement des plateformes, c'est de différencier ceux qui louent leur résidence principale de ceux qui louent des appartements achetés exprès pour la location touristique, ce qui est pour moi le véritable problème dans les zones très tendues. Elles s'engagent à créer deux voies différentes sur leur site internet. L'utilisateur choisira sa voie en fonction de la nature de son bien – résidence principale ou secondaire. Les plateformes s'engagent à lui rappeler la réglementation et les sanctions correspondant à chacun des deux cas. Le but est d'inciter les personnes qui sont dans l'illégalité à quitter ces plateformes.

Le troisième engagement est de nettoyer le stock d'annonces sur leurs sites, afin de supprimer les annonces de ceux qui louent une résidence secondaire sans forcément respecter la réglementation. Le quatrième est de favoriser la transmission des informations – le *reporting* – aux municipalités.

Ces engagements représentent une première mondiale. Aussi, nous avons renforcé les sanctions d'un côté, parce que ce n'est pas la loi de la jungle, et de l'autre, après avoir beaucoup travaillé avec ces plateformes, que j'ai réunies cinq ou six fois, nous avons réussi à obtenir des engagements de leur part et de la part de la fédération elle-même, pour améliorer leur système d'information. Cela permet d'aller plus loin que la seule loi, d'une manière très pragmatique, afin de trouver le bon équilibre et d'éviter que les logements ne quittent le marché de la location. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*)

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Lurton.

**M. Gilles Lurton.** Je vous remercie, monsieur le secrétaire d'État, pour vos explications qui me paraissent très intéressantes. Comme vous, je ne suis pas opposé à ce que des propriétaires louent leur résidence principale pendant quelques jours, parce que cela peut rendre service. Bien au contraire : de jeunes ménages trouvent dans ce système le moyen de partir en vacances. Mais il n'empêche que cela pose des problèmes dans les villes touristiques. Saint-Malo est un exemple très caractéristique. Dans la ville close, nous dénombons aujourd'hui plus de trois cents logements loués par le biais des plateformes. De plus en plus de ces logements, dans des copropriétés quasiment vides toute l'année ou habitées par un ou deux propriétaires ou locataires, sont loués en permanence à la semaine, pour deux jours ou pour le week-end.

Les personnes qui habitent toute l'année dans ces immeubles subissent les va-et-vient des nouveaux habitants, qui ne respectent pas toujours les règles de copropriété – moins par

volonté de ne pas le faire que parce qu'ils ne les connaissent pas – ou celles du ramassage des déchets, parce qu'ils ne sont pas là le bon jour. Bref, tout un tas de nuisances apparaissent autour de ces locations, et la réglementation dont vous venez de nous parler n'est d'aucun secours pour régler ce problème.

*(Les amendements n<sup>os</sup> 133 et 130, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 955 et 2171.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 955.

**M. Thibault Bazin.** Défendu.

**M. le président.** La parole est à Mme Véronique Riotton, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2171.

**Mme Véronique Riotton.** L'objet de cet amendement est de simplifier les procédures qui encadrent les locations de meublés et ainsi de permettre aux communes qui en ont besoin de mieux qualifier leur parc de logement. Une fois cette qualification opérée, les communes pourraient enclencher si besoin une procédure de changement d'usage de portée plus importante car ayant force de régulation. Pour rendre les procédures plus lisibles et mieux adaptées aux besoins des communes, cet amendement propose donc de dissocier le changement d'usage et le numéro d'enregistrement. Ce mécanisme permettra aux communes qui le souhaitent d'avoir une meilleure visibilité de leur parc de logement et donc de mieux recouvrer leur taxe d'habitation, puis de mieux évaluer dans le temps si le recours au changement d'usage devient nécessaire. Le changement d'usage se voit ainsi renforcé dans sa logique de régulation, utile pour les communes situées en zones tendues.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Défavorable également. Les engagements que j'évoquais tout à l'heure permettent de régler la question de la façon la plus pragmatique possible. Le numéro d'enregistrement est forcément lié au changement d'usage car celui-ci est précisément ce qui permet de déterminer si l'on est dans le cas de la résidence principale ou de la résidence dite secondaire. Ce que nous essayons de réglementer le plus possible, pour éviter que des logements sortent de la location, c'est ce deuxième cas de figure : dans les résidences secondaires, on trouve en effet des personnes qui achètent des appartements uniquement pour les mettre sur une plateforme touristique. Pour lutter efficacement contre cette pratique, il faut forcément maintenir le changement d'usage.

**M. le président.** La parole est à Mme Véronique Riotton.

**Mme Véronique Riotton.** Je retire mon amendement.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 2171 est retiré.)*

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin.

**M. Thibault Bazin.** Je maintiens le mien car je pense qu'il est important de laisser aux communes cette liberté de mettre en place les déclarations préalables. Soumettons-le au vote. Chers marcheurs, soyez gentils ! (*Sourires.*)

**Plusieurs députés du groupe LaREM.** Mais nous sommes gentils !

*(L'amendement n° 955 n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements, n°s 358, 421 et 145, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n°s 358 et 421 sont identiques.

La parole est à Mme Laurence Gayte, pour soutenir l'amendement n° 358.

**Mme Laurence Gayte.** En simplifiant la procédure actuelle, cet amendement vise à permettre à l'ensemble des communes qui le souhaitent de mettre en place l'obligation de soumettre à déclaration préalable les locations de meublés de tourisme de courte durée sur leur territoire. Il propose de dissocier la procédure d'autorisation préalable du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, prévue par les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, de celle de déclaration préalable des locations temporaires de meublés de tourisme. Ainsi, les communes qui souhaitent mettre en place cette mesure de déclaration préalable des locations de meublés de tourisme, pour une meilleure connaissance de l'offre du territoire et pour fléchir la taxe de séjour notamment, ne seront plus tenues de réaliser, en amont, la procédure complexe d'autorisation préalable du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 421.

**M. Alain Ramadier.** Il est défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 145.

**M. Gilles Lurton.** Défendu également.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Défavorable, pour les mêmes raisons que précédemment.

*(Les amendements identiques n°s 358 et 421 ne sont pas adoptés.)*

*(L'amendement n° 145 n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à Mme Laurence Gayte, pour soutenir l'amendement n° 74.

**Mme Laurence Gayte.** Cet amendement vise à étendre la faculté de mettre en place la procédure d'enregistrement aux communes touristiques au sens de l'article L. 133-11 du code du tourisme. L'extension de cette faculté aux communes touristiques est justifiée par la grande variabilité d'occupation qui affecte ces communes au cours de l'année et par le nombre conséquent de logements sortis de leur parc locatif habituel – phénomène qui pénalise les travailleurs saisonniers et accentue les déséquilibres entre les territoires. La procédure de changement d'usage est perçue, par les maires de certaines de ces communes, comme un frein à l'enregistrement des meublés de tourisme, et limite, dans la pratique, la mise en œuvre de la procédure d'enregistrement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Défavorable, toujours pour les mêmes raisons.

**M. le président.** La parole est à Mme Laurence Gayte.

**Mme Laurence Gayte.** Je retire l'amendement.

*(L'amendement n° 74 est retiré.)*

**M. le président.** La parole est à M. Éric Coquerel, pour soutenir l'amendement n° 2303.

**M. Éric Coquerel.** Cet article va dans le bon sens puisqu'il vise à encadrer les locations saisonnières, et notamment Airbnb. Mais autant rendre cette avancée la plus efficace possible ! Personne ne contestera l'intérêt de « mettre un peu de beurre dans les épinards », pour reprendre l'expression du ministre, mais à condition que la location reste marginale dans l'occupation du logement : en effet, une location permanente concurrence les hôtels, soumis à des règles bien plus contraignantes, et a en outre pour effet d'augmenter le prix des loyers, notamment dans les grandes villes – + 1,26 % à Paris selon plusieurs études.

Par cet amendement, nous proposons de rendre obligatoire la procédure de déclaration préalable soumise à enregistrement pour toute location d'un meublé de tourisme dans toutes les communes de plus de 200 000 habitants ainsi que dans celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Il est nécessaire d'inscrire dans la loi cette obligation tout en laissant aux municipalités le soin d'en déterminer les modalités pratiques, de façon à obtenir un véritable effet sur les locations de type Airbnb.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** La première partie de votre amendement a fait l'objet d'un long débat et a déjà trouvé une réponse. La deuxième partie vise à généraliser le principe d'enregistrement par un simple arrêté municipal. Or le système d'enregistrement est relativement contraignant pour les professionnels et les propriétaires. Dans la mesure où il touche aussi au droit de propriété, une délibération du conseil municipal me semble nécessaire. Avis défavorable.

*(L'amendement n° 2303, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n°s 91 et 154 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à Mme Laurence Gayte, pour soutenir l'amendement n° 91.

**Mme Laurence Gayte.** Défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 154 rectifié.

**M. Gilles Lurton.** Cet amendement vise à permettre aux municipalités, par délibération du conseil municipal, de moduler la durée maximale de location autorisée pour les résidences principales, en fonction de leur politique de logement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Je vais me permettre d'expliquer notre position sur la règle des 120 jours maintenant. Ainsi, je me contenterai de donner un avis défavorable par la suite à tous les amendements qui proposent de diminuer ce nombre.

La limite des 120 jours n'est pas arbitraire et découle directement de la définition de la résidence principale, explicitée par la loi de 1989. L'équilibre des 120 jours, validé par le Conseil d'État, crée une situation stable, mais autorise peu de marges de manœuvre. Descendre en dessous de ce seuil risquerait d'entrer en contradiction frontale avec le droit de propriété et remettrait en cause tout l'équilibre du dispositif actuel.

Aujourd'hui, la résidence principale est définie comme le logement qu'on habite au minimum huit mois dans l'année, sauf raison de santé ou obligation professionnelle. Sans cette dernière exception par exemple, et au vu du nombre d'heures que nous, députés, passons à Paris, nous n'aurions plus de résidence principale !

**M. Gilles Lurton.** Ce serait dommage !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Je donne donc un avis défavorable, et vous me permettrez de ne pas revenir systématiquement sur ces arguments. (*Mme Patricia Mirallès applaudit.*)

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je ferai de même.

Je suis convaincu que l'enjeu n'est pas dans les 120 jours. Si l'article 51 est adopté, si les sanctions sont appliquées, et au vu des engagements que l'union des plateformes a pris vis-à-vis du Gouvernement, les 120 jours ne représenteront pas un problème.

Cent vingt jours, c'est ce qui reste de l'année lorsqu'on enlève huit mois – temps définissant la résidence principale. Pour avoir une résidence principale, vous devez y passer au minimum huit mois dans l'année, mais personne n'a à dire ce que vous devez faire les quatre mois restants. Lorsque des personnes mettent à la location l'appartement où ils vivent à l'année, et pourvu qu'il y ait un cadre qui évite une concurrence déloyale pour les hôteliers, je trouve cela très bien : cela leur permet de mettre du beurre dans les épinards, et à d'autres de venir visiter l'endroit.

**M. Gilles Lurton.** Nous sommes d'accord !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** En revanche, mon objectif est de sanctionner ceux qui, dans les zones où il existe une vraie pénurie de logements, sortent des appartements du marché locatif. On a parlé de l'encadrement des loyers, mais ses effets sont négligeables à côté des milliers de logements qui ont quitté le marché de la location à Paris au cours des dernières années ! Dans les zones tendues, l'augmentation des loyers est due avant tout à ceux qui ont acheté des appartements pour ne faire que de la location touristique, car l'appauvrissement du marché tire les prix à la hausse et se loger dans ces zones devient une galère.

C'est pourquoi je considère que les 120 jours ne représentent pas l'enjeu principal. C'est très bien que ceux qui habitent dans un logement puissent l'utiliser, quand ils ne sont pas là, pour mettre du beurre dans les épinards. En

revanche, les sanctions et les engagements dont j'ai parlé vont nous permettre désormais de lutter efficacement contre ceux qui, ayant de l'argent, achètent un appartement de 30 ou 40 mètres carrés dans une zone sympathique au cœur d'une ville touristique pour sortir ce logement de la location et le louer en permanence *via* une plateforme collaborative.

J'ai évoqué l'engagement des plateformes de nettoyer leur stock d'appartements. J'ai un exemple très parlant : certaines images, sur les sites, montrent des logements dont la décoration est faite à base de tours Eiffel et de guides de Paris. Sauf goûts très particuliers, ils ne sont manifestement pas la résidence principale du loueur ! (*Sourires.*) C'est typiquement le genre de choses sur lesquelles les plateformes travaillent : lorsqu'elles repèrent un appartement qui n'est manifestement pas une résidence principale, elles s'occupent de vérifier si la personne respecte bien la réglementation imposée par les municipalités et, le cas échéant, de faire appliquer les sanctions ou en tout cas d'enlever l'annonce. Je trouve que la bataille est vraiment là, et qu'avec l'article 51 et les engagements pris par les plateformes après des mois de discussions, les choses vont dans le bon sens. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*)

(*Les amendements n° 91 et 154 rectifié, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.*)

**M. le président.** Je suis saisi de plusieurs amendements, n° 2306, 637, 215, 615, 70 rectifié et 332, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n° 215 et 615 sont identiques.

La parole est à M. Éric Coquerel, pour soutenir l'amendement n° 2306.

**M. Éric Coquerel.** J'ai bien entendu, madame la rapporteure, votre refus de revenir sur la durée de 120 jours. Mais celle-ci, je vous le rappelle, restera quand même très permissive au regard de ce qui est en vigueur dans d'autres pays concernés par les locations *via* Airbnb : elle est, par exemple, de 90 jours aux États-Unis et de 30 jours en Espagne ou au Canada, et ce aussi bien pour les résidences principales que secondaires. La durée de 120 jours reste donc trop longue si l'on veut réduire ces locations à un appoint pendant les vacances et éviter qu'elles deviennent une activité professionnelle et permanente.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 637.

**M. Alain Ramadier.** Cet amendement, dont notre collègue Reda est le premier signataire, tend à ramener la durée maximale de location à 90 jours.

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 215.

**M. Gilles Lurton.** Défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 615.

**M. Alain Ramadier.** Défendu également.

**M. le président.** La parole est à Mme Laurence Gayte, pour soutenir l'amendement n° 70 rectifié.

**Mme Laurence Gayte.** Défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 332.

**M. Gilles Lurton.** J'ai bien compris, monsieur le ministre, les principes de la durée de 120 jours et du respect de la réglementation édictée par les municipalités. Mais respecter cette réglementation, en réalité, c'est principalement s'acquitter de l'impôt, par exemple la taxe de séjour, qu'elle fixe. Or connais beaucoup de bailleurs qui louent leur logement en meublé touristique sans jamais l'habiter et paient tous leurs impôts: le phénomène n'en continue pas moins de créer des problèmes dans les collectivités où ils sont nombreux.

Sur mes conseils, une personne vous a écrit pour décrire ce qui se passe dans son immeuble: je voulais, à travers son témoignage, éclairer la position que vous pourriez adopter aujourd'hui. Cette personne est désormais la seule habitante à l'année de son immeuble. Tous les autres logements sont loués *via* des plateformes. On peut déjà prédire qu'elle va quitter son logement: la vie y est devenue infernale! Le rythme des vacances n'est pas celui d'une personne qui travaille. Rien que de plus normal, d'ailleurs: je comprends très bien que des vacanciers aiment sortir le soir, s'amuser et faire la fête. Mais, dès lors, la vie dans l'immeuble n'est plus du tout la même. Ces nuisances importantes, j'en ai bien peur, perdureront avec le texte.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur ces différents amendements?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Défavorable également.

**M. le président.** La parole est à M. Sylvain Maillard.

**M. Sylvain Maillard.** La discussion sur ce nombre de jours a aussi fait l'objet, nous l'avons déjà dit publiquement, d'une discussion entre de nombreux élus parisiens du groupe La République en marche. Comme le secrétaire d'État l'a dit, nous ne devons pas nous tromper de cible. Notre cible, ce sont ceux qui achètent ces appartements dans le seul but de les louer *via* des plateformes.

**M. Gilles Lurton.** Nous sommes tout à fait d'accord!

**M. Sylvain Maillard.** Il faut le dire et le redire, mon cher collègue. Vous avez évoqué plusieurs exemples, et j'en ai moi-même à Paris – dont un pas plus tard qu'hier, même. Mais j'ai aussi des exemples d'enseignants qui peuvent continuer à habiter à Paris car ils louent leur appartement pendant les vacances scolaires; j'ai l'exemple d'un capitaine de bateau qui peut rester à Paris grâce à la location de son appartement *via* une plateforme quand il part en mission. Ces personnes, nous les avons entendues et nous souhaitons garder le nombre de 120 jours, qui paraît raisonnable.

Dans un appartement classique, rappelons-le aussi, la durée moyenne d'une location *via* les plateformes et de 30 à 35 jours. Cela n'a donc rien d'extraordinaire. L'important est que ces plateformes fassent respecter un usage de bon père de famille. Les cas que vous évoquez, monsieur Lurton, existent en effet. Ils suggèrent sans doute que les plateformes doivent encore faire des progrès pour expliquer aux intéressés quelles sont les règles de vie dans l'immeuble: y habiter, autrement dit résider chez l'habitant, ce n'est pas être à l'hôtel!

J'ajoute que lorsqu'il a été question de désactiver les annonces sur la plateforme au bout de ce délai de 120 jours, on a objecté que les loueurs n'auraient qu'à changer de plateforme. C'est facile pour les gros loueurs, ceux qui abusent du système et qui sont parfaitement organisés pour faire ce *business*. Mais l'accord signé mardi dernier, parce qu'il réunit l'ensemble des plateformes, permettra de traquer les annonces *via* un logiciel. Il est évident qu'aucune plateforme n'a intérêt à voir une de ses annonces basculer au bout de 120 jours vers une autre plateforme. Le système qui leur permet de tracer et de désactiver elles-mêmes les annonces me paraît très efficace.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Très bien!

**M. le président.** La parole est à M. François Jolivet.

**M. François Jolivet.** Je veux interroger le Gouvernement sur un point. Si la notion de résidence principale est bien définie juridiquement, celle de « double résidence » l'est également, en l'occurrence par le code général des impôts. Parlons-nous donc de 120 jours par logement ou par logement détenu? Je pense à une personne qui aurait une double résidence, et serait reconnue comme telle par la loi.

**M. le président.** La parole est à M. Éric Bothorel.

**M. Éric Bothorel.** On parle beaucoup de Paris, mais je veux aussi apporter mon témoignage, en tant que voisin ou presque de M. Lurton, dans des départements littoraux. Je me retrouve tout à fait dans l'accord de rang mondial qui a été conclu mardi dernier avec les plateformes, et ce avec leur collaboration – ce qui est bienvenu, pour des plateformes dites « collaboratives ».

Entre la loi, la coopération et la responsabilisation des plateformes et celles des clients, la somme des efforts me paraît être la bonne réponse s'agissant d'une économie numérisée, à laquelle il est souvent difficile d'imposer des règles légales, contraignantes et surtout efficaces. C'est la somme de ces trois dimensions qui fera les bonnes pratiques.

Bref, je ne voulais pas que le débat oppose Paris au reste de la France: le problème se pose aussi sur le littoral breton. L'accord que je rappelais, assorti des articles que nous allons adopter, est la meilleure réponse au problème auquel nous sommes confrontés depuis des mois.

**M. Grégory Besson-Moreau.** Très bien!

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Lurton.

**M. Gilles Lurton.** Je veux redire certaines choses, car sans doute n'ai-je pas été assez clair. Je suis très favorable au respect de l'équité vis-à-vis des professionnels de l'hôtellerie, ainsi qu'au respect des habitants permanents d'un immeuble. Sur ce dernier point, monsieur Maillard, il est vrai que du travail reste à accomplir. Je suis également très favorable à l'idée que des propriétaires trouvent une source de revenus à travers la location de leur logement pendant qu'ils en sont absents. J'irai même plus loin: certaines personnes peuvent, en louant un logement *via* ces plateformes, prendre des vacances alors que leurs ressources ne leur auraient autrement pas permis d'en profiter.

Ce que je vise, nous devons être bien d'accord – et je pense que MM. les ministres sont sur la même longueur d'onde – ce sont les logements achetés par des investisseurs en vue d'une location toute l'année *via* des plateformes.

*(Les amendements n<sup>os</sup> 2306 et 637, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 215 et 615 ne sont pas adoptés.)*

*(Les amendements n<sup>os</sup> 70 rectifié et 332, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements identiques, n<sup>os</sup> 177, 179 et 1775.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 177.

**M. Thibault Bazin.** Défendu.

**M. le président.** La parole est à Mme Laurence Gayte, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 179.

**Mme Laurence Gayte.** Défendu également.

**M. le président.** La parole est à M. Benoit Potterie, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1775.

**M. Benoit Potterie.** Défendu.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin.

**M. Thibault Bazin.** Établir un délai de 120 jours, c'est une chose, mais nous devons nous mettre d'accord sur la façon de les compter ! La précision que nous souhaitons – un comptage sur une année civile et non une année glissante – me paraît importante pour des raisons de compréhension, de simplicité et d'efficacité. Il ne doit pas y avoir de flou.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 177, 179 et 1775 ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 76 et 1016.

La parole est à Mme Laurence Gayte, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 76.

**Mme Laurence Gayte.** Défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1016.

**M. Thibault Bazin.** Je viens de le défendre, monsieur le président.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Favorable à l'ajout de l'adjectif « civile » après le mot « année ». *(Applaudissements sur les bancs du groupe LR.)*

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 76 et 1016 sont adoptés.)  
(Applaudissements sur les bancs des groupes LaREM et LR.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n<sup>os</sup> 134 et 135, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 134.

**M. Thibault Bazin.** Défendu.

**Un député du groupe LR.** L'amendement n<sup>o</sup> 135 est défendu.

*(Les amendements n<sup>os</sup> 134 et 135, repoussés par la commission et le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 636.

**M. Alain Ramadier.** Cet amendement, dont M. Reda est le premier signataire, tend à préciser les dispositions de l'alinéa 12.

Afin d'éviter tout abus, il semble nécessaire que le déclarant soit en mesure de justifier dès le moment de sa déclaration préalable la situation qui aura justifié l'exemption du respect du plafond de jours de location créé par le IV du présent article.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Comme cela avait été précisé à votre collègue en commission, monsieur Ramadier, en cas de contestation devant le juge, la production de ces justificatifs sera nécessaire sans qu'il soit besoin de le préciser dans la loi. Je suggère donc le retrait de l'amendement ; à défaut, avis défavorable.

**M. Alain Ramadier.** Retiré.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 636 est retiré.)*

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1343.

**M. Thibault Bazin.** Défendu.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 1343, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à Mme Véronique Riotton, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2172.

**Mme Véronique Riotton.** Cet amendement, déposé à l'initiative de Mme Lardet, a pour objectif de faire entrer dans le champ d'application de l'article L. 324-2-1 du code du tourisme les plateformes permettant les mises en relation de personnes qui proposent des meublés de tourisme à titre gratuit.

En l'état actuel, en effet, il y a une différence de traitement entre les plateformes qui fournissent un service de mise en relation contre rémunération et celles qui le font à titre gratuit.

Cet amendement tend, d'une part, à soumettre l'ensemble des plateformes numériques aux obligations d'affichage du numéro d'enregistrement afin de pouvoir assurer une équité

de traitement, et, de l'autre, à exiger une déclaration sur l'honneur du loueur préalablement à la mise en ligne de l'annonce, puisque les plateformes de mise en relation gratuite n'ont souvent pas de visibilité sur les mises effectives en location.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Avis favorable. Il faut en effet éviter un contournement de la loi par le biais des plateformes gratuites, ce qui s'effectuerait au détriment de l'offre de logement dans certaines villes.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Même avis.

*(L'amendement n° 2172 est adopté et l'amendement n° 2173 tombe.)*

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 721.

**M. Gilles Lurton.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 721, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Éric Bothorel, pour soutenir l'amendement n° 2976.

**M. Éric Bothorel.** Je le retire, au bénéfice de l'amendement n° 2975 qui sera appelé dans un instant. Et je signale à M. Bazin que je suis très heureux de le retrouver. J'ai rencontré son frère jumeau, d'un caractère très différent, pendant la séance de questions au Gouvernement : quel plaisir de le revoir lui, constructif, détendu, serein ! *(M. Thibault Bazin rit.)* Je ne sais pas comment se passent les réunions de famille, mais avec vous, la discussion est très agréable ! *(Rires et applaudissements.)*

*(L'amendement n° 2976 est retiré.)*

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 333 rectifié.

**M. Gilles Lurton.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 333 rectifié, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à Mme Laurence Gayte, pour soutenir l'amendement n° 80.

**Mme Laurence Gayte.** Il s'agit d'un amendement de cohérence avec l'amendement n° 76. Il vise à préciser que les 120 jours de location sont décomptés sur une année civile, afin d'éviter toute confusion.

*(L'amendement n° 80, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 2975 qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 3235.

La parole est à M. Éric Bothorel, pour soutenir l'amendement.

**M. Éric Bothorel.** Il s'inspire d'une disposition adoptée dans la loi pour une République numérique du 7 octobre 2016, et qui établit que les plateformes en ligne qui jouent le rôle

d'intermédiaire de la location meublée informeront les communes, sur une base annuelle et à leur demande, du décompte des nuits faisant l'objet d'une occupation dans un logement spécifique se situant sur leur territoire.

Cet amendement de modération prend en considération la capacité limitée des plateformes à répondre à ce type de demande, qui n'entre pas dans leurs fonctions habituelles. Il tient également compte de la disparité des situations et des besoins d'information en fonction des communes, et confie au pouvoir réglementaire le soin d'adapter la fréquence de transmission des informations aux réalités locales.

Cet amendement propose une version améliorée du n° 2976 que j'ai retiré il y a un instant. Il dispose que la fréquence de transmission des informations sera précisée par un décret en Conseil d'État.

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'État, pour soutenir le sous-amendement n° 3235.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Il est effectivement important d'organiser les flux d'informations entre les plateformes et les municipalités. Vous proposez une certaine périodicité, mais tout est fonction des cas de figure et des types de contrôle, qui peuvent être effectués de manière annuelle ou en flux tendu.

Par ce sous-amendement, nous allons dans votre sens, tout en proposant de définir la périodicité par décret, ce qui nous laisserait la possibilité de trouver la meilleure solution possible, au cours des prochaines semaines ou des prochains mois, à l'issue d'un travail de dentelle.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** J'émet un avis favorable à l'amendement, sous réserve de l'adoption du sous-amendement.

*(Le sous-amendement n° 3235 est adopté.)*

*(L'amendement n° 2975, sous-amendé, est adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 812.

**M. Hubert Wulfranc.** Afin de compléter l'arsenal juridique existant, l'amendement vise à autoriser le président du tribunal à prononcer contre les contrevenants une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 euros par jour et par annonce.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** L'alinéa 17 prévoit déjà que les amendes créées par le projet de loi seront prononcées par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, ce qui garantit la rapidité de la décision de justice. Ce dispositif me semble suffisant. Je vous suggère de retirer l'amendement. À défaut, avis défavorable.

*(L'amendement n° 812, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n° 1885 et 2754, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 1885 fait l'objet d'un sous-amendement n° 3253.

La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 1885.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il tend à permettre l'habilitation des agents municipaux assermentés pour le contrôle des plateformes.

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'État, pour soutenir le sous-amendement n° 3253.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** L'amendement tend à habiliter les agents municipaux à constater certaines infractions au code du tourisme. Le sous-amendement vise à harmoniser la cohérence d'ensemble des textes.

**M. le président.** La parole est à Mme Marietta Karamanli, pour soutenir l'amendement n° 2754.

**Mme Marietta Karamanli.** Pour permettre aux collectivités territoriales d'assurer une application effective des nouvelles dispositions de l'article L. 324-2-1 du code du tourisme créant les amendes civiles, il faut ajouter une précision rédactionnelle indispensable à la mise en œuvre des dispositions prévues.

L'assermentation des agents doit permettre de constater les infractions avant toute procédure judiciaire devant le tribunal de grande instance visant au prononcé des amendes, comme c'est déjà le cas pour l'application des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au changement d'usage des locaux à usage d'habitation. Tel est l'objet de cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Sur le sous-amendement du Gouvernement, j'émet un avis favorable et je suggère le retrait de l'amendement n° 2754 au bénéfice de l'amendement n° 1885, dont la rédaction est plus complète.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je suggère également le retrait de l'amendement n° 2754 au profit de l'amendement n° 1885.

**M. le président.** Madame Karamanli ?

**Mme Marietta Karamanli.** Je le maintiens.

*(Le sous-amendement n° 3253 est adopté.)*

*(L'amendement n° 1885, sous-amendé, est adopté et l'amendement n° 2754 tombe.)*

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 735.

**M. Hubert Wulfranc.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 735, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Mickaël Nogal, pour une explication de vote sur l'article.

**M. Mickaël Nogal.** Je remercie le Gouvernement ainsi que mes collègues de la majorité. En travaillant à améliorer l'encadrement des locations touristiques, nous avons montré collectivement notre capacité à agir dans l'intérêt général. Nous avons en effet renforcé les sanctions contre les abus,

sachant que la location touristique est utilisée par de nombreux Français. Je salue ce travail collectif et constructif. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.)*

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Lurton.

**M. Gilles Lurton.** Nous voterons évidemment l'article 51, qui constitue une avancée à nos yeux. Cependant, de nombreuses améliorations sont encore à faire, notamment pour permettre aux municipalités d'adapter le dispositif aux contraintes locales qu'elles connaissent. C'est toujours sur le terrain qu'on voit le mieux les choses et qu'on peut adapter la réglementation. Nous aurions souhaité que cet article aille plus loin en la matière.

**M. le président.** La parole est à M. Éric Coquerel.

**M. Éric Coquerel.** Notre groupe votera également l'article. C'est une avancée, il n'y a pas lieu de mégoter. Nous regrettons cependant que, face aux problèmes posés, il n'aille pas plus loin.

Nous défendrons tout à l'heure un amendement relatif à l'imposition. Pour l'heure, il est question de la durée de location. À moins que la majorité ne décide d'allonger les congés payés, ce qui serait une excellente surprise, une durée de 120 jours va bien au-delà de ce qui est nécessaire pour louer son appartement pendant sa période de vacances. Avec 120 jours par an, ce type de location reste une concurrence pour l'hôtellerie et continue, dans les grandes villes, à exercer une pression à la hausse sur le montant des loyers.

*(L'article 51, amendé, est adopté.)*

#### Après l'article 51

**M. le président.** Je suis saisi de plusieurs amendements portant articles additionnels après l'article 51.

La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 733.

**M. Hubert Wulfranc.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 733, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 729.

**M. Hubert Wulfranc.** Défendu.

*(L'amendement n° 729, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n° 3109 rectifié et 2945, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à Mme Marietta Karamanli, pour soutenir l'amendement n° 3109 rectifié.

**Mme Marietta Karamanli.** Il est défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Mickaël Nogal, pour soutenir l'amendement n° 2945.

**M. Mickaël Nogal.** Il s'agit de faciliter aux gestionnaires des résidences universitaires la location en court séjour, pour remédier à la vacance qu'on constate au second semestre,

quand l'obligation d'effectuer des séjours à l'étranger et des stages conduit un grand nombre d'étudiants à libérer leur chambre.

Cet amendement me paraît essentiel pour le modèle économique des résidences universitaires, car cette vacance pèse fortement sur leur activité.

Je précise que ces résidences accueilleraient non des locataires venus effectuer un court séjour touristique, mais des stagiaires et des chercheurs.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Avis défavorable sur les deux amendements.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je comprends votre proposition, monsieur le député, mais, par construction, il y a toujours des vacances dans les résidences universitaires. Reste à savoir comment on les gère.

Quand les étudiants ne sont pas là, faut-il ouvrir leurs chambres à la location touristique ou accueillir d'autres publics ? Nous commençons à mettre en œuvre une ouverture à des publics dits « prioritaires », qui me semble essentielle.

Par ailleurs, certaines résidences – j'ai travaillé avec l'une d'elles en Charente – mettent en place des cycles distincts, l'un pour les étudiants, l'autre, lorsqu'ils ne sont pas là, pour les chercheurs et les thésards par exemple. C'est à mes yeux cette dynamique qu'il faut favoriser. Autoriser des locations touristiques meublées au même moment reviendrait à déséquilibrer les choses. C'est pourquoi j'émet un avis défavorable.

**M. le président.** Monsieur Nogal, retirez-vous votre amendement ?

**M. Mickaël Nogal.** Oui, monsieur le président.

*(L'amendement n° 2945 est retiré.)*

*(L'amendement n° 3109 rectifié n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 727.

**M. Hubert Wulfranc.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 727, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Éric Coquerel, pour soutenir l'amendement n° 2351.

**M. Éric Coquerel.** Nous parlions précédemment de plateformes collaboratives. Dans le cas d'Airbnb, il s'agit plutôt d'une plateforme spécialisée dans l'optimisation et l'évasion fiscale, sport qu'elle pratique de manière systématique.

Alors que plus de 4 millions de Français utilisent ses services chaque année, cette entreprise n'a déclaré en 2015 que 166 373 euros de bénéfices imposables et a payé un impôt sur les sociétés de 69 168 euros. Cette multinationale réalise ses opérations, notamment sur le dos de l'État français, grâce à des montages avec ses filiales irlandaises et britanni-

ques. Je vous renvoie à un excellent article de Gabriel Zucman sur la question et sur la façon dont on pourrait y remédier.

Cet amendement vise à modifier la section III du chapitre II du titre I<sup>er</sup> de la première partie du livre premier du code général des impôts, de manière à ce qu'on se fonde sur des éléments qui permettent de définir l'établissement réel d'une entreprise de ce type en France et, ainsi, d'estimer sa rentabilité réelle dans notre pays, à travers, tout simplement, le montant de ses ventes pays par pays. Cela offrirait la possibilité, pour peu qu'on en ait la volonté politique, de lutter plus efficacement contre ce sport pratiqué par ces grandes entreprises.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Cette question relève de l'évidence du projet de loi de finances – PLF. Avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis.

**M. le président.** La parole est à M. Éric Coquerel.

**M. Éric Coquerel.** Nous en reparlerons donc lors de l'examen du PLF. J'ai bien compris que vous ne contestiez pas le fond de l'amendement, mais uniquement le véhicule législatif utilisé. Cet amendement sera donc fin prêt pour le PLF, et j'espère que nous le voterons tous.

**M. le président.** Rendez-vous est pris, mais retirez-vous votre amendement, monsieur Coquerel ?

**M. Éric Coquerel.** Je le maintiens, au moins pour le principe.

*(L'amendement n° 2351 n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 722.

**M. Hubert Wulfranc.** Nous proposons de fixer une taxe de 2 % sur les commissionnements opérés par les plateformes sur les transactions ayant pour objet un local situé en France. Le produit de cette taxe irait au Fonds national des aides à la pierre, afin de contribuer à la construction de logements accessibles. J'entends bien que cette proposition relève certainement du PLF, mais nous la maintiendrons.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Demande de retrait ou, à défaut, avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Défavorable car, comme vous l'avez reconnu, monsieur Wulfranc, cette proposition relève plutôt du débat budgétaire. Cela étant, je ne peux pas résister à l'envie de saluer l'amendement n° 735 à l'article 51 que vous avez défendu tout à l'heure. Il s'agissait de faciliter la possibilité d'insérer dans les règlements de copropriété une clause d'habitation « exclusivement bourgeoise ». Venant de votre groupe, c'était un clin d'œil magnifique ! *(Sourires.)*

*(L'amendement n° 722 n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 1695.

**M. Thibault Bazin.** Défendu.

*(L'amendement n° 1695, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 1320.

**M. Robin Reda.** Défendu.

*(L'amendement n° 1320, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 1322.

**M. Robin Reda.** Il est également défendu.

*(L'amendement n° 1322, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Éric Coquerel, pour soutenir l'amendement n° 2354.

**M. Éric Coquerel.** Défendu.

*(L'amendement n° 2354, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

#### Article 51 bis

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 2133.

**M. Hubert Wulfranc.** Cet amendement a pour objet de supprimer l'article 51 bis, ajouté par la commission, qui assure le même traitement au bail mobilité et aux locations saisonnières en supprimant l'obligation de produire les diagnostics techniques du bien loué pour ces dernières. Cependant, l'obligation de joindre ces diagnostics au bail mobilité a été ajoutée par amendement de la rapporteure. Cette harmonisation n'est donc plus justifiée. Quand bien même, il ne saurait être dérogé à cette protection minimale de la santé et de la sécurité du locataire.

*(L'amendement n° 2133, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

*(L'article 51 bis est adopté.)*

#### Après l'article 51 bis

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements portant article additionnel après l'article 51 bis.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 334.

**M. Gilles Lurton.** Je pressens la réponse que va recevoir cet amendement, car il a déjà été défendu, excellentement d'ailleurs, par Thibault Bazin en commission, mais j'ai tenu à le redéposer car je crois que le sujet mérite discussion.

La location d'un logement pour de courtes durées à une clientèle de passage affecte bien souvent d'autres personnes que le seul propriétaire du bien loué. Aussi, au vu de l'impact que peut avoir sur l'ensemble des copropriétaires le changement d'usage d'un local destiné à l'habitation aux fins d'être loué en tant que meublé touristique – bruit, dégradation des

parties communes, non-respect des règles de la copropriété par les locataires de passage – il paraît important qu'il soit tenu compte de l'accord ou non de l'ensemble des copropriétaires sur ce changement d'usage. Le présent amendement tend donc à imposer au propriétaire qui veut louer son bien par le biais d'une plateforme touristique l'obtention de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires préalablement à la demande de changement d'usage des locaux dont il dispose.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Comme vous l'avez pressenti, j'émettrai une demande de retrait ou un avis défavorable puisqu'une telle disposition, qui avait été votée dans la loi ALUR, a été censurée par le Conseil constitutionnel car elle portait une atteinte disproportionnée aux droits de chacun des copropriétaires.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis. Vous l'aviez anticipé, monsieur Lurton, car vous connaissez la décision qu'a prise le Conseil constitutionnel sur l'article 19 de la loi ALUR. Imposer un vote de l'assemblée générale des copropriétaires sur le fondement de l'article 24 de la loi 10 juillet 1965 serait vraiment contraire au principe de la propriété privée, comme l'a affirmé le Conseil constitutionnel. Nous entendons parfaitement les arguments que vous avez exposés concernant les difficultés pratiques que connaissent aujourd'hui des habitants qui habitent une copropriété à long terme et voient changer considérablement le mode d'utilisation de leur immeuble. C'est une véritable difficulté. Mais votre disposition entraînerait des débats assez durs dans les assemblées générales, qui ne sont pas toujours faciles, et, comme vous le savez aussi, un nombre important de recours. Il faut donc réfléchir à d'autres dispositions.

**M. le président.** La parole est à M. Sylvain Maillard.

**M. Sylvain Maillard.** J'entends les arguments de nos collègues. Nous y avons évidemment été sensibles lorsque nous avons travaillé sur cette question. L'ensemble des députés concernés par ce sujet ont réfléchi à des solutions impliquant les syndicats et les assemblées générales de copropriété.

Comme l'a dit le ministre, des dispositions du type de celle que vous proposez ont été censurées par le Conseil constitutionnel. Il n'empêche, monsieur le ministre, qu'il va falloir, dans les mois et les années à venir, trouver – comme cela a été fait il y a quelques jours – un accord de bonne conduite sur l'usage en bon père de famille des appartements mis en location. Il faut prendre en considération les abus possibles et les débats que nous avons eus sur l'article 51. Il est évident que pour bon nombre d'habitants, qui pâtissent d'un mauvais usage des appartements ou des maisons voisines, cela devient insupportable.

Nous devons organiser davantage les choses, faire en sorte que la responsabilité soit plus portée par les plateformes et accomplir un travail d'éducation, disons le mot, à destination des locataires de passage, afin qu'ils respectent les usages. Par exemple, une des plateformes vient d'ajouter dans son règlement une clause sur l'utilisation des talons hauts – je découvre avec vous à cette occasion que beaucoup d'Américaines portent des talons hauts... – qui font beaucoup de bruit sur le parquet des immeubles haussmanniens de Paris et deviennent vite insupportables pour les voisins du dessous.

Les plateformes doivent prendre en compte ces aspects très concrets et établir dans leur règlement un code de bonne conduite, ville par ville, correspondant aux spécificités de chacune d'elles. Il va falloir que nous y travaillions, parce que c'est ce que nous demandent nos concitoyens.

*(L'amendement n° 334 n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 181.

**M. Gilles Lurton.** Cet amendement, déposé par Mme Bonnivard, part du constat que la part relative de la France dans le tourisme mondial connaît une baisse tendancielle, comme d'autres pays d'Europe, au profit des pays de la zone Asie-Pacifique. Cette tendance baissière se confirme aussi s'agissant du tourisme en zone de montagne et plus particulièrement en ce qui concerne les stations de sports d'hiver.

L'amendement s'inspire d'un mode de calcul d'une réduction d'impôt défini notamment aux articles 199 *decies* F et 199 *decies* G *bis* du code général des impôts en matière de résidences de tourisme classées. Outre son application aux travaux réalisés dans des logements situés en résidence de tourisme, il est également destiné aux logements dits « diffus » c'est-à-dire disséminés dans les stations de sport d'hiver, qui ne sont occupés que trois à quatre semaines par saison et qui composent l'essentiel des lits froids en montagne. Ces lits diffus concernent généralement des locations meublées dans des constructions remontant aux années 1990. Il ne faut pas oublier que le budget dédié à l'hébergement est le principal poste de dépense lors d'un séjour aux sports d'hiver. Il est, avec la qualité du domaine skiable, le facteur d'entrée dans une station de montagne.

Pour limiter les effets de la mesure proposée tout en conservant son caractère incitatif, celle-ci serait plafonnée à 10 000 euros répartis sur cinq ans, soit une réduction d'impôt plafonnée à 2 000 euros par an pendant cinq ans.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Cette question relève du PLF, mais je voudrais apporter quelques précisions. Il existe déjà une réduction d'impôt pour la rénovation des résidences de tourisme. La mesure que vous proposez, limitée aux zones de montagne, pourrait constituer une rupture d'égalité vis-à-vis des communes du littoral, qui sont confrontées à des problématiques comparables. Avis défavorable.

*(L'amendement n° 181, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 2544.

**M. Thibault Bazin.** Messieurs les ministres, il s'agit d'un enjeu important. Comme vous le savez, l'hébergement touristique connaît une crise relative. Nous perdons des places au niveau mondial ; nous avons été relégués derrière les États-Unis et l'Autriche. Comme nous, je le pense, vous appelez de vos vœux une France qui gagne. C'est pourquoi nous vous proposons un dispositif pour faire face au vieillissement du parc qui a, en majorité, plus de trente ans.

On constate des pertes de lits touristiques. Cela a un impact large, car moins il y a de lits, plus le chiffre d'affaires des remontées mécaniques dans les stations de ski baisse, de même que celui des commerces, des restaurants et de tout ce qui s'ensuit.

Au total, 5 000 à 10 000 lits sortent du marché locatif chaque année, ce qui est élevé. Si l'on veut limiter les constructions dans les zones à protéger et le nombre de résidences secondaires sur le nombre total de logements, ce dont nous avons parlé depuis le début de l'examen de ce texte, il faut travailler sur l'existant.

Par ailleurs, la dépense fiscale ne serait pas nouvelle. Elle était même plus importante jusqu'à l'année dernière, avec le dispositif Censi-Bouvard.

Telle est l'essence de cet amendement très important.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il est défavorable, car cela relève du PLF.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Monsieur le député, vous mettez l'accent sur un problème important, celui des lits froids. Cette semaine, sous la responsabilité du ministre de l'Europe et des affaires étrangères, qui est en charge du tourisme, des dispositions ont été prises pour mettre en place un dispositif d'ingénierie dans treize de nos plus importantes stations. L'objectif est de répondre efficacement à cette difficulté considérable, née de la vétusté de milliers de lits, qui pose un problème économique lourd à ces stations.

Sachez que le Gouvernement est très soucieux de ce problème, sur lequel il travaille actuellement, comme le montrent les mesures annoncées cette semaine par voie de communiqué.

*(L'amendement n° 2544 n'est pas adopté.)*

## Article 52

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 2135 de suppression de l'article.

**M. Hubert Wulfranc.** Nous ne considérons pas les logements intermédiaires comme prioritaires, au regard de la demande de logements actuelle, et souhaitons donc supprimer cet article. Cela vaut aussi défense de l'amendement n° 2134.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** L'objet de l'article 52 est de rendre obligatoire l'inscription d'objectifs de production de logements intermédiaires dans les programmes locaux de l'habitat – PLH – couvrant des communes situées dans des zones très tendues. Dans ces territoires, il est essentiel d'encourager la production de ces logements pour les classes moyennes, dont les revenus sont trop élevés pour accéder au parc social, mais bien trop faibles pour se loger dans le parc privé.

La construction de logements intermédiaires n'est pas incompatible avec la production de logements sociaux. Toute la gamme de logements doit être disponible pour répondre aux différents besoins des Français. Avis donc défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis.

**M. le président.** La parole est à M. Éric Coquerel.

**M. Éric Coquerel.** Nous soutiendrons cette demande de suppression de l'article 52. Les logements dits intermédiaires bénéficient de nombreuses aides de l'État, au travers des dispositifs du prêt locatif intermédiaire – PLI –, Pinel, Cosse et prêt à taux zéro. Il ne nous semble donc pas qu'il faille soutenir davantage ces logements.

Pour notre part, nous privilégions le modèle de logement social public ou, en accord avec la fondation Abbé Pierre, nous préférons soutenir la mobilisation du parc privé à des fins sociales, c'est-à-dire avec des plafonds de loyer au niveau des prêts locatifs à usage social – PLUS.

Je suis d'autant plus inquiet que cet encouragement des logements intermédiaires se fait dans le même temps qu'on favorise la vente en bloc de logements sociaux. Cet article peut donc accroître le côté délétère de ceux qui ont été précédemment votés sur cette question. Je ne reviendrai pas sur le fond, qui a déjà été largement débattu, mais on voit bien que cet article peut être un complément : on vend les logements sociaux et on favorise les logements intermédiaires. C'est un pis-aller dans la politique d'accès au logement – quitte, si l'on parle des classes moyennes, à relever le plafond permettant d'obtenir un logement social, mesure que nous soutenons. En effet, le logement social, ce n'est pas que du misérabilisme : il ne concerne pas que les plus défavorisés, il représente une politique complète pour se loger plus facilement dans notre pays.

**M. le président.** La parole est à M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.** Ce n'est justement pas un pis-aller, mais un complément absolument nécessaire. Dans de nombreuses zones tendues, il manque un barreau d'échelle entre le plafond des loyers et des revenus des logements sociaux, et le logement privé. Cette absence accentue les difficultés des ménages qui se trouvent dans ces situations intermédiaires, qui soit vont habiter toujours plus loin, soit se fragilisent du fait des exigences d'un loyer privé, et en outre bloque la fluidité au sein du logement social, parce que plus personne ne veut bouger lorsque la marche est trop haute.

Il faut absolument déployer une politique consacrée au logement intermédiaire, en particulier dans les zones tendues et leur périphérie, pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et avoir une politique du logement complète.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre.

**M. Jacques Mézard, ministre.** Beaucoup de députés, sur tous les bancs, ont prôné, à juste titre, le développement de la mixité sociale. Comment défendre la mixité sociale et refuser l'extension du logement intermédiaire ? Comme cela

vient d'être rappelé, nous avons besoin, en particulier dans les zones tendues, d'une marche supplémentaire entre le parc social et le parc privé, d'une fluidification des parcours résidentiels et d'une mobilité dans le parc social.

Inscrire dans la loi le fait que, dans les zones tendues, les intercommunalités doivent proposer une offre de logements intermédiaires dans leur PLH me paraît aller totalement dans le sens d'une meilleure mixité sociale.

*(L'amendement n° 2135 n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Cédric Roussel, pour soutenir l'amendement n° 2330.

**M. Cédric Roussel.** Cet amendement s'inscrit dans notre démarche visant à favoriser la construction de logements intermédiaires. À ce titre, les investisseurs institutionnels disposent aujourd'hui d'un régime fiscal préférentiel d'incitation. Ce régime prévoit l'application d'un taux de TVA de 10 % pour les livraisons de logements locatifs neufs et l'exonération de la taxe foncière pour les opérations de construction de logements intermédiaires pour une durée maximale de vingt ans.

Ce dispositif est bénéfique pour la construction de logements, mais aussi pour leur financement. C'est pourquoi cet amendement propose d'élargir le dispositif préférentiel à tous les fonds immobiliers, sans qu'il soit tenu compte du régime fiscal des détenteurs de leur capital social et en excluant expressément l'application des autres régimes fiscaux incitatifs à destination des investisseurs privés.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Cette question relève davantage du PLF que de ce texte. Par ailleurs, tel qu'il est rédigé, votre amendement supprimerait l'obligation d'inscrire des objectifs de production de logements intermédiaires dans les zones tendues, prévue par l'article 52. Je vous demande de le retirer ; à défaut, avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Mme la rapporteure vient d'avancer des éléments très justes.

Nous souhaitons convaincre des investisseurs, notamment les assureurs, de mettre de l'argent dans le logement intermédiaire. La précédente majorité avait créé des fonds dédiés au logement intermédiaire, qui sont en cours de déploiement et qui marchent plutôt bien. L'un d'eux est porté par la Caisse des dépôts et consignations, l'autre par l'État. Nous travaillons en ce moment avec la Caisse des dépôts et d'autres acteurs pour reconstituer de nouveaux fonds, en incitant les investisseurs institutionnels, en particulier les assureurs, à investir dans ces fonds. Ces derniers permettront aux acteurs de la construction de logements intermédiaires de se déployer sur le terrain.

Il s'agit d'un axe très important, qui représente le vrai vecteur pour construire plus de logements intermédiaires.

**M. le président.** La parole est à M. Cédric Roussel.

**M. Cédric Roussel.** Au vu de ces explications et, surtout, de la visibilité qui m'est donnée, je retire mon amendement.

*(L'amendement n° 2330 est retiré.)*

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 2134.

**M. Hubert Wulfranc.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 2134, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Guillaume Vuilletet, pour soutenir l'amendement n° 3056.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour avis.** Il est défendu.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** L'objet de cet amendement est de rendre les droits de réservation fongibles dans le cadre de la vente de logements intermédiaires. L'avis de la commission est favorable.

*(L'amendement n° 3056, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Guillaume Vuilletet, pour soutenir l'amendement n° 3055.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour avis.** La législation actuelle permet uniquement la location de logements intermédiaires nus, c'est-à-dire non meublés. Afin de permettre aux sociétés de logements intermédiaires de répondre à de nouveaux besoins et de couvrir des segments non ouverts à ce jour dans le secteur du logement intermédiaire, il apparaît nécessaire de les autoriser à louer des logements meublés.

En outre, il est proposé de modifier l'article 199 *novovicies* du code général des impôts, afin de permettre aux sociétés de logement intermédiaire, louant des logements meublés, de fixer les conditions du prix de location des meubles.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il est favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je suis favorable aux trois premiers alinéas de cet amendement, mais j'aimerais supprimer les alinéas suivants, qui créent un point VI dans l'article. En effet, ce VI touche au code général des impôts et relève de la loi de finances. Est-il possible de faire la modification tout de suite ? Je donnerais un avis favorable à l'adoption de l'amendement ainsi rectifié.

**M. le président.** Monsieur Vuilletet, accepteriez-vous cette modification ?

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour avis.** Oui.

**M. le président.** La commission est-elle favorable à ce qui devient l'amendement n° 3055 rectifié ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Oui.

*(L'amendement n° 3055 rectifié est adopté.)*

*(L'article 52, amendé, est adopté.)*

#### Après l'article 52

**M. le président.** Je suis saisi de plusieurs amendements portant articles additionnels après l'article 52.

La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir l'amendement n° 544.

**M. François Jolivet.** Il est défendu.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il est défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Même avis.

**M. le président.** La parole est à M. Jacques Marilossian.

**M. Jacques Marilossian.** Je me permets d'intervenir sur un point particulier. J'étais en Bretagne cette semaine pour remplir mes fonctions de commissaire de la défense et n'ai donc pas pu soutenir, il y a quelques jours, l'amendement n° 1715 après l'article 47. Il s'agissait de défendre les associations locales de locataires afin qu'elles puissent présenter des listes indépendantes aux élections des représentants aux conseils d'administration des organismes HLM. *(Exclamations sur divers bancs.)*

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Ce n'est pas possible, monsieur le président ! L'article est passé depuis longtemps !

**M. Jacques Marilossian.** Je voulais simplement rappeler que cet amendement n'a pas été défendu. Il devait l'être par l'une de nos collègues, mais quelqu'un a dit « Retiré » à ce moment.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Nous avons déjà débattu !

**M. Jacques Marilossian.** Je tenais à protester contre ce genre d'incident. Les locataires méritaient mieux !

**M. Mickaël Nogal.** Le sujet a été évoqué !

**M. le président.** Je vous remercie pour cette information, cher collègue, mais il faut parler sur l'article en discussion.

*(L'amendement n° 544 est retiré.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 3060 qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 3257.

La parole est à M. Guillaume Vuilletet, pour soutenir l'amendement.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour avis.** Défendu.

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'État, pour soutenir le sous-amendement n° 3257.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Défendu.

*(Le sous-amendement n° 3257, accepté par la commission, est adopté.)*

*(L'amendement n° 3060, sous-amendé, accepté par la commission, est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de quatre amendements identiques, n°s 198, 335, 359 et 616.

La parole est à Mme Brigitte Kuster, pour soutenir l'amendement n° 198.

**Mme Brigitte Kuster.** Cet amendement déposé par Fabrice Brun porte sur les communes de montagne.

L'article 47 de la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne dispose que toute commune ayant reçu la dénomination de « commune touristique » conclut avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers et que cette convention comprend un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire qu'elle couvre, ainsi que d'autres obligations pour les communes ou les EPCI.

Si la commune ou l'EPCI n'a pas conclu ladite convention dans un délai de deux ans à compter du 28 décembre 2016, le représentant de l'État dans le département peut suspendre par arrêté, jusqu'à la signature de la convention, la reconnaissance dont bénéficie la commune ou le groupement de communes. Il en résulterait d'évidentes difficultés.

Certes, l'article 47 de cette loi est tout à fait louable. Toutefois, pour établir un diagnostic de l'offre d'hébergement des employés saisonniers, ce qui est nécessaire pour élaborer la convention prévue, les communes concernées rencontrent de nombreuses difficultés. Le délai imparti est trop court.

Notre collègue se fait l'écho d'une demande des élus visant à le prolonger d'un an, afin que les communes soient en mesure de se conformer aux dispositions de la loi au lieu d'être pénalisées faute d'être prêtes dans le délai initialement imparti.

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 335.

**M. Gilles Lurton.** Il est identique au précédent, très bien défendu par Mme Kuster. J'ajoute simplement que l'article 47 de la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne concerne toutes les communes touristiques, et pas uniquement les communes de montagne. Les communes littorales sont également concernées.

**M. le président.** La parole est à Mme Laurence Gayte, pour soutenir l'amendement n° 359.

**Mme Laurence Gayte.** Défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 616.

**M. Alain Ramadier.** Défendu.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Avis favorable. (« Ah ! » et applaudissements sur les bancs du groupe LR.)

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Face à une telle unanimité, et alors que le délai s'est en effet avéré trop court à l'usage, le Gouvernement, dans sa grande sagesse, émet également un avis favorable. (Applaudissements sur les bancs du groupe LR et sur plusieurs bancs du groupe LaREM.)

**Plusieurs députés du groupe LR.** Merci, monsieur le ministre !

(Les amendements identiques n° 198, 335, 359 et 616 sont adoptés à l'unanimité.)

**M. le président.** La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 1023.

**M. Robin Reda.** Cet amendement de Mme Louwagie vise à créer une convention signée par les collectivités territoriales, les organismes HLM et l'État dès lors qu'un organisme HLM est propriétaire d'au moins 5 % du patrimoine immobilier de la commune ou de l'EPCI concerné.

Il s'agit de soutenir une démarche partenariale, annexée dans les PLH, permettant de fixer en bonne intelligence, dans le cadre d'un dialogue permanent, certains objectifs, notamment les actions de développement d'offres nouvelles, tant en maîtrise d'ouvrage directe qu'en VEFA, des bailleurs, la politique de vente du patrimoine social – objectif assigné aux organismes HLM par le présent projet de loi – les actions de développement de l'accession à la propriété, les projets d'amélioration et de réhabilitation du parc social ainsi que la politique des loyers et la politique de peuplement.

Je vous propose donc de profiter de ce moment d'unanimité et d'adopter l'amendement visant à créer une telle convention rassemblant les acteurs de la politique du logement, laquelle est par définition partenariale. (Applaudissements sur les bancs du groupe LR.)

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il existe déjà de très nombreux plans, conventions et projets partenariaux entre les bailleurs et les EPCI, notamment le PLS – prêt locatif social –, le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs ainsi que la convention intercommunale d'attribution. La création d'une nouvelle convention ne semble pas nécessaire, d'autant qu'elle renforcerait la complexité administrative.

(L'amendement n° 1023, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 552.

**M. Thibault Bazin.** Cet amendement de Mme Poletti, députée des Ardennes, vise à étendre le zonage du dispositif dit « Cosse ancien » aux zones rurales – auxquelles je connais votre attachement, monsieur le ministre – et à revenir aux conditions du dispositif « Borloo ancien » pour les investissements locatifs en zone rurale.

Une telle mesure est très importante en vue d'offrir de la mixité sociale et de l'investissement locatif à nos villages. Jadis, de nombreux propriétaires investissaient dans des habitations situées dans les communes rurales, afin de les rénover et d'y construire des logements aidés. Le dispositif proposé pourrait être un véritable outil d'aménagement du territoire. (Applaudissements sur les bancs du groupe LR.)

(L'amendement n° 552, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

**M. le président.** La parole est à M. Xavier Roseren, pour soutenir l'amendement n° 2184.

**M. Xavier Roseren.** Les territoires touristiques, notamment ceux qui se trouvent en montagne, présentent un véritable déséquilibre, en matière d'usage du foncier, entre habitations principales et résidences secondaires. Le développement de celles-ci a pris des proportions trop importantes.

L'amendement vise à compléter le dispositif de la surtaxe d'habitation frappant les résidences secondaires, afin que les communes classées « commune touristique » confrontées au

problème puissent décider de la mettre en place. En Haute-Savoie, l'augmentation de la proportion de résidences secondaires entraîne de réelles difficultés de logement pour nos habitants permanents. L'application de la surtaxe d'habitation pourrait constituer une solution.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis.

**M. le président.** La parole est à M. Xavier Roseren.

**M. Xavier Roseren.** Il s'agit d'un véritable problème. Je veux bien retirer l'amendement, messieurs les ministres, mais je voudrais vraiment aborder le sujet avec vos services. Les stations de montagne perdent leurs résidents permanents, qui ne parviennent pas à se loger en raison de la cherté des habitations. Il faut trouver une solution.

*(L'amendement n° 2184 n'est pas adopté.)*

### Article 53

**M. le président.** La parole est à Mme Marietta Karamanli, inscrite sur l'article.

**Mme Marietta Karamanli.** Je voudrais insister sur cet article, messieurs les ministres. La loi du 10 juillet 1965, son décret d'application du 17 mars 1967, le décret du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété : aucun de ces textes régissant le fonctionnement des copropriétés ne prévoit de sanctions à l'encontre du syndic en cas de manquement à ses obligations légales, réglementaires ou déontologiques, ce qui a pour conséquence directe que le syndic n'est pas suffisamment responsabilisé dans la gestion des copropriétés mandantes.

Il en résulte fréquemment des agissements abusifs, voire illégaux, contraire aux intérêts des syndicats de copropriétaires. Tous ici, nous en avons des exemples dans nos circonscriptions. Pour remédier à la situation, la loi ALUR a mis en place en 2014 le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières – CNTGI – qui a vocation à rédiger un code de déontologie applicable aux personnes concernées.

En dépit de ces dispositions, parmi lesquelles la mise en place d'une commission disciplinaire dont l'objet est de sanctionner les fautes commises par les professionnels de l'immobilier, en particulier par les syndicats, nous n'avancions pas. En dépit de son utilité avérée, cette instance n'est toujours pas instituée. Le décret du 10 mai 2017 réglementant son fonctionnement est censé entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2018. Par ailleurs, une fusion de la Commission de contrôle et du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières semble envisagée.

L'article 53 du présent projet de loi modifie la composition et les fonctions de cette instance. Il en exclut les personnes qualifiées en matière de copropriété, ce qui empêche de garantir un contre-pouvoir. Seules demeurent les associations de consommateurs. Or les syndicats de copropriété ne sont pas considérés comme tels.

Il est donc impératif, messieurs les ministres, pour des raisons légales et d'équité, que les associations représentatives des intérêts des syndicats de copropriétaires siègent au

Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, et que les prérogatives en matière de sanctions à l'encontre des syndicats professionnels, qui ont été supprimées, soient rétablies afin d'éviter que ne perdurent les abus commis par eux.

Dans ce cadre, il est essentiel de maintenir cette instance disciplinaire, qui pourra notamment être saisie par le président du conseil syndical et garantira la tenue d'un débat contradictoire entre les parties. Je tenais à appeler l'attention sur l'article 53, que nous ne pourrions pas voter en l'état – nous proposerons même de le supprimer.

**M. le président.** Sur les amendements identiques n°s 638, 711 et 2755, je suis saisi par le groupe Nouvelle Gauche d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Ces amendements tendent à supprimer l'article.

La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir le premier d'entre eux, l'amendement n° 638.

**M. Robin Reda.** Nous proposons effectivement de supprimer l'article, afin de conserver la fonction disciplinaire du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, et ce pour deux raisons. Tout d'abord, la profession doit disposer d'un organe de contrôle de la moralité de ceux qui l'exercent. La moralisation dans ce domaine est aussi importante que dans d'autres, dont le nôtre.

Par ailleurs, nous ne comprenons pas bien si l'abandon de la fonction disciplinaire obéit à des motifs profonds ou simplement à des motifs financiers – nous avons compris que le financement de l'organe disciplinaire du CNTGI pose problème. Supprimer un outil renforçant le contrôle et la moralisation en matière de transactions immobilières uniquement pour des raisons techniques nous semble un peu léger. Nous demandons donc un réexamen de l'article en vue de sa suppression.

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 711.

**M. Hubert Wulfranc.** Défendu.

**M. le président.** La parole est à Mme Marietta Karamanli, pour soutenir l'amendement n° 2755.

**Mme Marietta Karamanli.** Défendu.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Depuis quatre ans, la création de la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, rattachée au CNTGI, se heurte à un problème de financement. Les travaux préparatoires à la mise en place de cette commission, après sa réforme par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, ont fait apparaître que le montant maximal de la cotisation fixé par la loi – 50 euros – s'avère très insuffisant pour assurer l'installation et le fonctionnement de cette structure.

Aucune autre piste n'ayant été trouvée par les professionnels et les acteurs concernés, il me semble plus réaliste de nous en tenir à une commission consultative chargée de représenter les professionnels de l'immobilier auprès des pouvoirs publics.

S'agissant de la déontologie des professionnels de l'immobilier, il est préférable de renforcer directement le contrôle de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, plutôt que de passer par ce qui ressemblerait à un ordre professionnel.

Avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard,** *ministre.* Même avis.

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 638, 711 et 2755.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**M. le président.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	35
Nombre de suffrages exprimés .....	34
Majorité absolue .....	18
Pour l'adoption .....	9
contre .....	25

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 638, 711 et 2755 ne sont pas adoptés.)*

#### **Rappel au règlement**

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour un rappel au règlement *in extremis.* *(Sourires.)*

**M. Thibault Bazin.** Monsieur le président, en raison du dépôt hors délai par le Gouvernement des amendements n<sup>os</sup> 3254, 3255 et 3256, je demande l'ouverture du temps supplémentaire pour les articles 54, 62 et 63 *ter.* À consommer sans abus! *(Sourires.)*

**M. le président.** Merci, monsieur Bazin.

Nous avons examiné ce matin 167 amendements.

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

2

#### **ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE**

**M. le président.** Prochaine séance, cet après-midi, à quinze heures :

Suite de la discussion du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

La séance est levée.

*(La séance est levée à treize heures.)*

*La Directrice du service du compte rendu de  
la séance de l'Assemblée nationale*

CATHERINE JOLY