

# ASSEMBLÉE NATIONALE

**JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018**

250<sup>e</sup> séance

## Compte rendu intégral

**3<sup>e</sup> séance du dimanche 3 juin 2018**

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



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

# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTICE DE MME CAROLE BUREAU-BONNARD

### 1. Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (p. 5245)

DISCUSSION DES ARTICLES *(suite)* (p. 5245)

Après l'article 33 *(suite)* (p. 5245)

Amendements n<sup>os</sup> 55 rectifié, 923 rectifié, 1265 rectifié, 2114 rectifié, 2699 rectifié

Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires

Amendements n<sup>os</sup> 635 et 634, 3111, 1796, 88, 89, 90

Article 34 (p. 5249)

M. Robin Reda

M. Jean François Mbaye

Amendements n<sup>os</sup> 1502, 2280

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

*Rappel au règlement* (p. 5251)

M. Thibault Bazin

Mme la présidente

Article 34 *(suite)* (p. 5252)

Amendements n<sup>os</sup> 413, 2401, 1489

Amendements n<sup>os</sup> 1484, 2700, 2849, 2871, 932

Amendement n<sup>o</sup> 1483

Amendements n<sup>os</sup> 2701 et 3125, 2286

*Suspension et reprise de la séance* (p. 5260)

Amendements n<sup>os</sup> 1467, 2702, 2130

Amendements n<sup>os</sup> 1460, 2703, 1443

Amendements n<sup>os</sup> 1405, 2377

Amendements n<sup>os</sup> 1411, 2376, 2309

Amendements n<sup>os</sup> 1424, 2704

Amendements n<sup>os</sup> 934, 780, 414

Amendements n<sup>os</sup> 2873, 3227, 1421

Amendements n<sup>os</sup> 935, 1624, 3170, 2820, 2283, 2288, 1131, 936, 937

Après l'article 34 (p. 5269)

Amendements n<sup>os</sup> 2955, 2566, 2977, 2564, 1344, 2565, 1820, 2292, 2395

Amendement n<sup>o</sup> 2392, 2396 et 2398

### 2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 5273)

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTICE DE MME CAROLE BUREAU-BONNARD

### vice-présidente

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

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

1

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

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

**Mme la présidente.** L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi 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 huit heures cinquante-six minutes pour le groupe La République en marche, dont 379 amendements sont en discussion ; cinq heures trente-huit minutes pour le groupe Les Républicains, dont 503 amendements sont en discussion ; deux heures douze minutes pour le groupe du Mouvement démocrate et apparentés, dont 75 amendements sont en discussion ; deux heures quarante-deux minutes pour le groupe UDI, Agir et indépendants, dont 81 amendements sont en discussion ; deux heures cinquante-huit minutes pour le groupe Nouvelle Gauche, dont 108 amendements sont en discussion ; deux heures trente-neuf minutes pour le groupe La France insoumise, dont 60 amendements sont en discussion ; trente-neuf minutes pour le groupe de la Gauche démocrate et républicaine, dont 117 amendements sont en discussion.

Il ne reste plus de temps de parole aux députés non inscrits, dont 48 amendements sont en discussion.

### DISCUSSION DES ARTICLES *(suite)*

**Mme la présidente.** Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles du projet de loi, s'arrêtant à l'amendement n<sup>o</sup> 55 rectifié portant article additionnel après l'article 33.

### Après l'article 33 *(suite)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de cinq amendements identiques, n<sup>os</sup> 55 rectifié, 923 rectifié, 1265 rectifié, 2114 rectifié et 2699 rectifié.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 55 rectifié.

**M. Gilles Lurton.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 923 rectifié.

**M. Thibault Bazin.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Valérie Lacroute, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1265 rectifié.

**Mme Valérie Lacroute.** La liste des charges récupérables est fixée, pour les logements des organismes HLM, par le décret du 9 novembre 1982. L'article L.442-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable. Cet amendement vise à élargir la possibilité de déroger à cette liste limitative des charges récupérables par accords collectifs locaux portant sur « les nouveaux services à caractère social d'intérêt direct pour les locataires. » Je sais bien, messieurs les ministres, que nous avons déjà évoqué cette fameuse liste des charges récupérables qui date du décret précité de novembre 1982 – certains d'entre nous étaient très jeunes à l'époque.

**M. Thibault Bazin.** M. le secrétaire d'État avait deux ans !

**M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires.** Moi aussi. *(Sourires)*

**Mme Valérie Lacroute.** J'ai bien compris que ce chantier était important et que vous vous apprêtiez à l'ouvrir. Il importe en effet que nous puissions revoir dans des délais relativement courts cette liste des charges récupérables. La situation des habitants des quartiers a évolué depuis 1982 : leurs profils et leurs demandes ne sont plus les mêmes. Pour leur tranquillité comme pour leur qualité de vie, il serait judicieux de réexaminer cette liste des charges récupérables. Je m'attends bien sûr à ce que mon amendement soit rejeté, mais j'espère que notre demande sera entendue.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Elsa Faucillon, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2114 rectifié.

**Mme Elsa Faucillon.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Valérie Rabault, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2699 rectifié.

**Mme Valérie Rabault.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques.** Ces amendements portent en effet sur le décret du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables dont nous avons parlé juste avant la levée de

séance de cet après-midi. Compte tenu de ce que nous avons dit à ce moment-là, je propose à leurs auteurs de les retirer. À défaut, la commission y sera défavorable.

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

**M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires.** Défavorable.

**Mme la présidente.** Monsieur Lurton, retirez-vous ou maintenez-vous l'amendement n° 55 rectifié ?

**M. Gilles Lurton.** Je le maintiens, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Monsieur Bazin, retirez-vous ou maintenez-vous l'amendement n° 923 rectifié ?

**M. Thibault Bazin.** Je le retire.

*(L'amendement n° 923 rectifié est retiré.)*

**Mme la présidente.** Qu'en est-il du vôtre, madame Lacroute ?

**Mme Valérie Lacroute.** Je le maintiens.

**M. Pierre-Henri Dumont.** Elle est incorruptible ! *(Sourires.)*

**Mme la présidente.** Madame Faucillon ?

**Mme Elsa Faucillon.** Je maintiens également le mien.

**Mme la présidente.** Madame Rabault ?

**Mme Valérie Rabault.** Moi aussi, madame la présidente.

*(Les amendements identiques n°s 55 rectifié, 1265 rectifié, 2114 rectifié et 2699 rectifié ne sont pas adoptés.) (Exclamations sur les bancs du groupe LR.)*

**Mme la présidente.** Mes chers collègues, vous auriez dû compter en même temps que moi : je vous assure que le vote était sans appel.

**M. Sylvain Maillard.** Ils ont été rejetés très largement !

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n°s 635 et 634, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Robin Reda, pour les soutenir.

**M. Robin Reda.** Messieurs les ministres, j'aurais aimé soutenir ces amendements avant le dîner, afin qu'ils vous donnent un sujet de conversation : la métropole du Grand Paris.

Nous sommes en effet parvenus à la moitié du projet de loi, et cela fait très longtemps que nous n'avons pas reparlé de la nécessité de mettre à bas ce monstre technocratique qui étouffe les communes d'Île-de-France.

**M. Thibault Bazin.** Libérez Paris !

**M. Pacôme Rupin.** On arrive : ça va venir !

**Un député du groupe LaREM.** On arrive !

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** S'agissant de l'amendement n° 635, la question de l'organisation de la métropole du Grand Paris a été tranchée par la loi du 7 août 2015

portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe. Même si des débats sont en cours, le projet de loi que nous examinons n'a pas vocation à traiter de cette question : l'avis de la commission est donc défavorable.

S'agissant de l'amendement n° 634, le transfert progressif de compétences au niveau des EPCI a été enclenché par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, puis poursuivi par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Revenir en arrière serait par conséquent un grave recul. L'EPCI constitue en effet l'échelon adapté tant pour penser les politiques du logement à l'échelle du bassin de vie que pour encourager la mixité sociale : l'avis de la commission est donc défavorable.

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

**M. Jacques Mézard, ministre.** Je considère qu'il s'agit d'un amendement d'appel. *(« Oui ! » sur les bancs du groupe LR.)*

**Mme Valérie Lacroute.** Aidez-nous !

**M. Thibault Bazin.** À Paris, les automobilistes souffrent !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Vous savez, madame la députée, que le Gouvernement est là pour vous aider et pour aider tous nos concitoyens. Vous voulez supprimer les établissements publics territoriaux, les EPT, mais d'autres les ont créés et ils font actuellement l'objet d'une réflexion.

Nous travaillons en effet sur ce sujet. Le Président de la République, le Premier ministre, le ministre d'État Gérard Collomb, le secrétaire d'État et moi-même avons reçu tous les acteurs de l'Île-de-France.

**Mme Valérie Lacroute.** Tout à fait.

**M. Jacques Mézard, ministre.** Nous avons bien entendu à cette occasion les déclarations et les souhaits des uns et des autres. Ils sont parfois contradictoires, même lorsqu'ils émanent de personnalités issues de la même sensibilité politique.

Cette réflexion se poursuit car, comme nous le savons tous, le système est aujourd'hui extrêmement compliqué : c'est d'ailleurs ce que tout le monde s'accorde à dire.

**M. Thibault Bazin.** Cela me fait penser à : « je vous ai compris ! »

**M. Jacques Mézard, ministre.** Les conclusions à tirer en vue des réformes à mettre en place sont, comme je l'ai dit, très diverses, ce sujet transcendant les différentes sensibilités politiques. Il est donc vraiment à l'étude : le Gouvernement y travaille.

Vous comprendrez par conséquent que je ne puisse pas vous annoncer ce soir que nous allons supprimer les EPT.

**Mme Valérie Lacroute.** Mais vous pouvez donner un calendrier, peut-être ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Non. Je peux en revanche vous confirmer que le Gouvernement travaille beaucoup sur ce dossier, en collaboration avec tous les élus franciliens. Nous héritons quoi qu'il en soit d'une situation que l'accumulation des modifications, issues en particulier des dernières lois votées en la matière, n'a pas forcément améliorée.

**M. Robin Reda.** Merci Manuel !

*(Les amendements n° 635 et 634, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Sur l'amendement n° 3111, je suis saisie par le groupe Nouvelle Gauche d'une demande de scrutin public.

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

La parole est à Mme Valérie Rabault, pour le soutenir.

**Mme Valérie Rabault.** Il est très important. Avant d'essayer des critiques à son sujet, je suis d'accord avec vous, monsieur le ministre : il aurait davantage sa place dans un projet de loi de finances.

Compte tenu du fait que vous avez réaffirmé l'objectif de voir s'élever des grues et de relancer la construction de façon très active, mon collègue François Pupponi a cependant proposé que nous le déposions dès maintenant.

La plupart des opérations de démolition de logements sociaux réalisées dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain – NPNRU – conduit par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, l'ANRU, bénéficient de règles de droit commun en matière de taxe sur la valeur ajoutée – TVA – qui facilitent leur mise en œuvre, c'est-à-dire d'un taux réduit de 5,5 %.

Cependant, l'ANRU a constaté que certaines opérations ne bénéficiaient pas des deux mécanismes facilitant cette mise en œuvre, et qu'elles se voyaient donc appliquer un taux de TVA de 20 %.

Cet amendement vise à ce que les opérations qui, pour des raisons très particulières, ne peuvent bénéficier aujourd'hui du taux réduit de 5,5 %, puissent en bénéficier. L'impact financier de cette minoration du taux de TVA est à ce jour estimé à 37 millions d'euros sur la durée du NPNRU. Si on ajoute les opérations qui ne bénéficient pour l'instant pas de cette minoration, on arrive – c'est une cote mal taillée – à 2 à 3 millions d'euros.

Cet amendement ne dégradera donc pas nos finances publiques de manière importante. En revanche, il peut avoir un impact extrêmement positif sur la relance de la construction que vous appelez de vos vœux, monsieur le ministre, et que nous soutenons évidemment : il permettrait qu'elle se fasse dans les meilleures conditions.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il est exact que la TVA peut, dans certaines situations, constituer un coût important pour les opérateurs. Toutefois, une telle mesure devrait être expertisée, en particulier au regard du droit communautaire.

Elle aurait en outre plutôt sa place, vous l'avez dit à juste titre, dans le projet de loi de finances.

Enfin, la rédaction proposée ne tient pas compte des mesures votées fin 2017 sur la TVA applicable au logement social : il ne serait donc pas opérationnel. Pour toutes ces raisons, la commission y est défavorable.

**M. Gilles Lurton.** Très bon amendement.

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

**M. Jacques Mézard, ministre.** Il sera également défavorable. Comme cela a d'ailleurs été rappelé par Mme la présidente Rabault, cette disposition aurait plutôt sa place dans le projet de loi de finances.

S'agissant de la relance de la construction et de la présence des grues dans les quartiers, vous savez sans doute que le 25 mai dernier, le conseil d'administration de l'ANRU a approuvé un certain nombre de mesures et pris des orientations.

Elles vont permettre de relancer très rapidement la construction dans les quartiers prioritaires de la ville, les QPV.

Un nombre important de dossiers ont été validés à cette occasion. Cette évolution est favorisée par une accélération des procédures, sur laquelle nous nous étions engagés, et par la mise en place de nouveaux financements dédiés aux démolitions, qui étaient très attendus.

Il me semble donc que nous sommes sur le bon chemin. Nous nous sommes abstenus de faire le procès de ce qui avait été fait avant, et nous avons pris la décision – avec le concours des partenaires, notamment financiers, de l'ANRU, qu'il s'agisse d'Action logement, des bailleurs sociaux ou de l'État – de simplifier et d'accélérer les choses.

Il me semble que cela correspond à ce que tout le monde souhaitait.

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

**M. François Pupponi.** Monsieur le ministre, j'ai participé à la réunion du conseil d'administration que vous venez d'évoquer. Parmi les mesures demandées par celui-ci figure celle qui a été présentée par notre collègue Valérie Rabault.

Pourquoi ? Il s'agit d'un cas un peu particulier : quand l'ANRU demande à un bailleur de démolir un immeuble, si celui-ci ne reconstitue pas l'offre locative, il est soumis à un taux de TVA de 20 %.

S'il reconstitue l'offre locative, il est soumis à un taux de TVA de 5,5 %. Le bailleur est donc fondé à demander pourquoi il se trouve pénalisé de la sorte et pourquoi on ne le lui confie pas, une fois la destruction menée à bien, la reconstruction de l'immeuble. Cela n'a aucun sens !

Lorsqu'un bailleur procède à une démolition d'immeuble pour le compte de l'ANRU, il doit bénéficier, en vue d'accélérer les démolitions, du taux réduit de TVA de 5,5 %, qu'il reconstitue ensuite ou non l'offre locative.

En l'occurrence, le bailleur n'a aucun intérêt à prendre en charge la seule démolition, puisqu'il s'en trouve pénalisé fiscalement. Je le répète : la décision de ne pas lui confier ensuite la reconstitution de l'offre locative est souvent le fait de l'ANRU.

En effet, l'ANRU dit souvent au bailleur en question : vous ne pouvez pas reconstruire, car ce sont d'autres bailleurs sociaux que nous avons désignés pour cela. Cela revient à lui infliger une double peine : non seulement il perd des loyers, mais en plus il ne bénéficie pas du taux réduit de TVA. Dans ces cas-là, les bailleurs sollicités répondent bien souvent non.

Je ne fais qu'exprimer une position défendue par tous les membres du conseil d'administration : ce rescrit fiscal constitue une anomalie qu'il faut modifier.

**M. Jacques Mézard, ministre.** Cela aurait pu être fait avant.

**M. François Pupponi.** Monsieur le ministre, vous pouvez nous répondre à chaque fois que nous aurions pu le faire avant, mais si nous avons tout bien fait avant, vous ne seriez pas là. Vous n'allez pas nous le reprocher, quand même! (*Exclamations et rires.*)

**M. Ian Boucard.** Il était déjà là avant, lui!

**M. Thibault Bazin.** C'est la continuité de l'ancien monde!

**M. François Pupponi.** Je corrige : heureusement pour vous que nous n'avons pas tout bien fait, sinon nos collègues ne seraient pas là aujourd'hui – et ils n'auraient pas pu passer un magnifique dimanche à l'Assemblée nationale. Par conséquent, remerciez-nous de ne pas avoir tout fait! (*Rires et applaudissements.*)

**M. Sylvain Maillard.** Nous vous remercions!

**M. François Pupponi.** Trêve de plaisanterie : c'est un sujet technique. Les bailleurs nous demandent pourquoi ils sont pénalisés, et nous n'avons pas de réponse à leur donner. L'idée de l'amendement, c'est d'appliquer un taux de TVA de 5,5 % lorsqu'une opération de démolition est menée dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain, que le bailleur reconstruise ou pas. Il démolit, on applique le même taux de TVA à tout le monde et on n'en parle plus.

Si vous nous répondiez qu'il s'agit d'une mesure fiscale, qui n'a pas sa place ici mais que vous vous engagez à inscrire dans un cadre approprié, nous serions prêts à retirer l'amendement. Mais ce qu'il faut, c'est que le Gouvernement reconnaisse qu'il y a une anomalie et qu'il s'engage à rectifier le tir dans un texte fiscal.

Pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté : ce sont les bailleurs qui sont demandeurs ; nous ne sommes, nous, que leurs porteparole.

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

**M. Jacques Mézard, ministre.** Monsieur Pupponi, nous n'allons pas polémiquer sur ce point. Qu'est-ce que nous vous avons répondu ? Que nous étions en train d'expertiser les choses.

C'est un sujet que vous connaissez, puisque vous avez eu à le traiter pendant plusieurs années. Je vous remercie d'ailleurs d'avoir rappelé que c'était grâce à vous que nous étions là. Vous le dites souvent – d'ailleurs, je vous tends fréquemment la perche. (*Sourires.*)

**M. François Pupponi.** Je sais que cela vous fait plaisir, monsieur le ministre. (*Sourires.*)

**M. Jean-Michel Jacques.** C'est surtout parce qu'ils ont été mauvais! (*Vives exclamations sur les bancs des groupes NG, LR, FI et GDR.*)

**M. Thibault Bazin.** Vous voulez vraiment qu'on donne cette tonalité-là au débat ?

**M. François Pupponi.** C'est indigne!

**M. Stéphane Peu.** C'est nul ! Et s'ils sont nuls, il faut leur dire!

**M. Éric Coquerel.** Et Macron, où était-il ?

**Mme la présidente.** Laissez le ministre répondre à M. Pupponi, s'il vous plaît!

**M. Jacques Mézard, ministre.** Monsieur Pupponi, monsieur Peu, ne vous énervez pas. Ce n'est pas du tout ce que je voulais dire. Je voulais juste rendre hommage aux propos de M. Pupponi. (*« Bravo ! » et applaudissements sur plusieurs bancs des groupes LaREM et MODEM.*)

Redevenons sérieux. M. Pupponi a une longue expérience de l'ANRU. Il siège à son conseil d'administration. Il a pu constater à cette occasion qu'il était nécessaire de prendre un certain nombre de mesures.

**Mme Valérie Rabault.** Il a voté pour vos mesures!

**M. Jacques Mézard, ministre.** S'il ne l'avait pas fait, madame la députée, c'eût été en contradiction avec ce qu'il demandait depuis longtemps, quel que soit le Gouvernement. Aujourd'hui, nous y sommes ; nous nous étions engagés, tous ensemble, à accélérer et à simplifier le système, et c'est bien ce que nous faisons.

Quant à la mesure proposée *via* cet amendement, elle nécessite d'être évaluée, notamment au regard du droit européen. Nous allons faire cette expertise et nous reviendrons vous dire si c'est possible ou pas.

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

**M. François Pupponi.** Dont acte, monsieur le ministre.

Sans vouloir polémiquer, je voudrais dire à notre collègue de La République en marche qu'il y a un an et demi, nous étions dans la même situation que vous : très nombreux. Nous disions aux collègues d'en face : nous sommes là parce que vous avez été nuls.

**M. Gilles Lurton.** Oui, nous nous en souvenons!

**M. François Pupponi.** Eh bien, regardez comment nous avons fini! (*Rires.*)

**M. Jean-Michel Jacques.** Justement!

**M. François Pupponi.** Ne criez pas victoire trop fort, cher collègue. Un peu d'humilité ne nuit pas!

**Mme la présidente.** Monsieur Pupponi, retirez-vous ou maintenez-vous l'amendement ?

**M. François Pupponi.** Je le retire, madame la présidente.

(*L'amendement n° 3111 est retiré.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Graziella Melchior, pour soutenir l'amendement n° 1796.

**Mme Graziella Melchior.** Cet amendement propose la mise en place d'une convention signée par l'État et tous les organismes de logement social possédant au moins 5 % du parc de logements locatifs sociaux du territoire. L'objectif est d'assurer la cohérence entre les politiques locales de l'habitat et les stratégies propres de chacun des bailleurs présents sur le territoire. Les collectivités locales doivent être pleinement associées à l'évolution du patrimoine des organismes de logement social s'agissant du parc se situant sur leur territoire. Cette convention garantirait la convergence des objectifs de la collectivité et de ceux des organismes de logement social.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** La convention proposée par l'intermédiaire de cet amendement ressemble beaucoup à la convention d'utilité sociale – CUS – qui doit être signée entre l'État et chaque organisme HLM d'ici 2020. La loi prévoit d'ores et déjà que les CUS doivent prendre en compte les programmes locaux de l'habitat. La création d'un nouvel outil ne semble pas nécessaire. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

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

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

**Mme la présidente.** Madame Melchior, que décidez-vous ?

**Mme Valérie Lacroute.** Vous retirez l'amendement ?

**Mme Graziella Melchior.** Je retire l'amendement. (« Bravo ! » et applaudissements sur les bancs du groupe LR.)

*(L'amendement n° 1796 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 88.

**M. Gilles Lurton.** Même si je suis peu enclin à demander des rapports, cette demande émane de notre collègue Pierre Cordier, dont l'amendement propose que le Gouvernement remette au Parlement, dans un délai de six mois suivant la promulgation de la loi, un rapport évaluant les conditions d'instruction des demandes de logement social.

*(L'amendement n° 88, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Nathalie Bassire, pour soutenir l'amendement n° 89.

**Mme Nathalie Bassire.** Cet amendement de M. Cordier vise à demander un rapport sur une possible harmonisation de la gestion départementale du fonds de solidarité logement – FSL – autour d'un socle commun minimal de prestations, afin de limiter les ruptures d'égalité entre territoires. Cela permettrait de renforcer le soutien de l'État aux départements en difficulté.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Avis défavorable.

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

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

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ian Boucard.

**M. Ian Boucard.** Il serait quand même intéressant de se pencher sur la question, car le règlement intérieur du fonds de solidarité logement varie d'un département à l'autre. Vu que dans certains départements – souvent les plus pauvres –, la solidarité est plus importante, cela peut provoquer un appel d'air. Le FSL est un dispositif national, financé en grande partie par l'État, mais qui a une réglementation locale. Par exemple, dans le Territoire-de-Belfort, on est très solidaire ; dans le département voisin, un peu moins. Il serait bon qu'il y ait une égalité sur l'ensemble du territoire – je crois que nous y sommes tous très attachés.

Nous vous demandons simplement de faire un rapport afin de vérifier s'il y a une réelle égalité entre les départements. Cela ne coûterait pas grand-chose et pourrait nous apprendre des choses intéressantes, notamment si l'on veut réformer le FSL au cours du mandat.

*(L'amendement n° 89 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 90.

**M. Alain Ramadier.** Cet amendement de notre collègue Cordier vise à demander un rapport étudiant la possibilité d'un assouplissement des dérogations aux plafonds de ressources dans les secteurs détendus. Dans ces secteurs, accorder ces dérogations avec une plus grande souplesse permettrait d'attribuer des logements vacants et de garantir une meilleure mixité sociale.

*(L'amendement n° 90, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

### Article 34

**Mme la présidente.** La parole est à M. Robin Reda.

**M. Robin Reda.** Quelques mots en introduction de cet article.

Nous abordons le sujet du bail mobilité. Vous savez, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, que le groupe Les Républicains s'accorde à considérer cette mesure comme une avancée. C'est une étape très intéressante dans la progression de l'examen de ce projet de loi. Il y a toutefois trois points sur lesquels nous souhaiterions revenir dans le cadre des amendements, afin que l'esprit de ce bail mobilité ne soit pas altéré.

D'abord, ce bail s'adresse à des publics en évolution, notamment pour des raisons professionnelles ou de formation. Vous avez une vision positive de la mobilité, et c'est très bien ; votre optimisme est à saluer. Toutefois, il y a aussi des personnes qui auraient besoin d'un bail mobilité dans des situations plus difficiles, notamment des conjoints isolés qui auraient besoin de se loger pour une courte durée. Nous aurons l'occasion de revenir sur cette question à travers les amendements. La mobilité, c'est bien, mais il faudrait la définir de manière un peu plus souple et évolutive ; un décret serait peut-être plus approprié que la loi pour ce faire. Ce que l'on considère comme une mobilité peut varier avec le temps.

Ensuite, parce que nous sommes favorables à ce qu'on le propose dans le parcours locatif, nous ne voudrions pas que ce produit soit totalement illusoire. L'absence de dépôt de garantie est, de ce point de vue, problématique – même s'il y aura la garantie Visale, dont nous avons entendu le secrétaire d'État faire la promotion en commission. D'ailleurs, vous ne vous y trompez pas, puisque vous ne prévoyez pas de réelle sanction contre les propriétaires qui demanderaient quand même un dépôt de garantie. Il serait bon de faire en sorte que cette forme de bail soit réellement attractive pour les propriétaires.

Dernière chose : notre groupe n'est pas insensible au risque de précarisation sociale et de détournement du bail mobilité, qui pourrait être un moyen de tester ce qui deviendrait le bail

de droit commun. Il ne faudrait pas que le bail mobilité soit, à l'instar d'un contrat première embauche, un contrat première location.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean François Mbaye.

**M. Jean François Mbaye.** Nous voici arrivés à l'article 34, qui, comme l'a souligné notre collègue Reda, crée cet instrument inédit, dérogeant au droit commun et assez séduisant qu'est le bail mobilité. Je ne souscris pas aux propos de ceux qui le qualifient de bail précarité. D'abord, il relève d'une approche innovante, et il convient de saluer ce que le Gouvernement nous propose. Ensuite, il peut et doit répondre à certains des objectifs que nous nous sommes fixés.

En toute hypothèse, il y a actuellement une limitation des bénéficiaires potentiels – nous avons déjà eu cette discussion en commission, monsieur le ministre. Je pense en particulier aux personnes qui sont en procédure de divorce, qui brillent par leur absence dans le texte. Personnellement, je le regrette. Je considère que la mobilité est protéiforme, qu'elle peut certes relever d'un choix, mais aussi d'une contrainte. Mon collègue Reda a commencé à aborder ce sujet, en donnant l'exemple des personnes isolées. Dans tous les cas, le besoin de mobilité est le même, de même que celui de garde-fous.

Monsieur le ministre, vous présentez là un dispositif innovant, et j'espère que vous arriverez à convaincre ceux qui considèrent que c'est un bail précarité. Une fois que son utilité et sa pertinence auront été démontrées, peut-être pourrions-nous engager la réflexion sur une éventuelle ouverture du dispositif. Sachez en tout cas que j'y suis très attaché. *(M. Richard Lioger applaudit.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n<sup>os</sup> 1502 et 2280, tendant à supprimer l'article.

Sur ces amendements, je suis saisie par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine d'une demande de scrutin public.

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

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1502.

**M. Stéphane Peu.** Disons qu'il est défendu, puisque je ne dispose pas d'assez de temps de parole pour le faire. La démocratie parlementaire fait que l'on ne peut même pas défendre les amendements de suppression !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Éric Coquerel, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2280.

**M. Éric Coquerel.** Quel beau nom, « bail de mobilité », pour ce qui n'est en réalité qu'un bail de précarité ! *(Exclamations sur les bancs du groupe LaREM.)*

**M. Rémy Rebeyrotte.** Ça commence bien !

**M. Éric Coquerel.** Écoutez mes arguments, vous répondrez ensuite, chers collègues. *(Les exclamations se poursuivent.)*

Eh oui ! Il faut parfois savoir entendre la vérité !

**M. Patrick Mignola.** Rien que ça !

**M. Éric Coquerel.** Ce bail est tout à l'avantage, non du locataire, mais du loueur. De quoi parlons-nous ? D'une dérogation à la loi du 6 juillet 1989, afin d'instituer un

bail d'un à dix mois, non renouvelable. C'est donc très clairement l'affirmation de la précarité du statut de locataire. Le risque, c'est que cet instrument soit plébiscité par des investisseurs peu scrupuleux, voire des marchands de sommeil.

Je vous rappelle que le locataire sera privé de toutes les protections que lui assure la loi du 6 juillet 1989 : je pense notamment aux diagnostics techniques relatifs au plomb, à l'électricité ou à l'énergie.

**M. Jean François Mbaye.** C'est faux !

**M. Éric Coquerel.** Non, mon cher collègue. Vous pourrez me répondre, si vous le souhaitez.

Les locataires seront également privés de toute garantie de maintien dans le logement une fois le bail expiré, puisque celui-ci n'est pas renouvelable. Le dispositif empêche aussi tout encadrement des loyers.

Au Royaume-Uni, un bail de six à douze mois a été mis en place ; et d'après le *National Audit office*, le nombre de personnes sans domicile fixe, passé de 48 000 en 2011 à 77 000 en 2017, est imputable à 74 % à ces nouveaux règlements. Ce sont donc des arguments que vous devriez écouter, si votre préoccupation est d'améliorer la mobilité. Je ne doute pas de vos bonnes intentions – vous voyez, je suis gentil –, mais, en réalité, le problème est qu'un tel système aggrave avant tout la précarité.

Comme l'observait mon collègue du groupe Les Républicains, le problème, quand on commence à déroger à une règle, c'est que la dérogation devient la règle elle-même : on ouvre la porte à des baux de courte durée et, à la fin, on obtient une dérégulation générale.

Je crains donc que, après avoir organisé la précarité au travail à travers des dispositions vendues comme le comble du modernisme, vous n'aggravez la précarité dans le domaine du logement, ne vous en déplaise. *(Applaudissements sur les bancs du groupe FI. – Protestations sur plusieurs bancs du groupe LaREM.)*

Répondez aux arguments, chers collègues de la majorité !

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** La création du bail mobilité vise à répondre à une demande non satisfaite aujourd'hui. Dans le cadre juridique actuel, les personnes en mobilité sollicitent le plus souvent des locations meublées classiques dont le contrat, d'une durée d'un an, peut être résilié à tout moment par le locataire, à condition de respecter un préavis d'un mois. Ce type de contrat impose toutefois le versement d'un dépôt de garantie dont le montant s'élève à deux mois de loyer, ce qui peut représenter un obstacle financier insurmontable, notamment pour des jeunes en apprentissage et en stage.

De l'autre côté, des propriétaires, qui disposent d'un pied-à-terre, préfèrent louer leur bien *via* des plateformes de locations meublées que je ne citerai pas plutôt que de le mettre en location, car les baux sont trop longs et trop rigides.

**M. Sylvain Maillard.** Eh oui !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Dans le cadre de ce projet de loi et de la stratégie relative au logement, je veux revenir sur la plateforme numérique, la concertation

citoyenne et la conférence de consensus, qui ont permis d'engager un travail sur le bail mobilité. Des auditions et du travail mené en commission, il ressort que ce bail doit répondre à une situation tout en apportant des garanties de droit commun quant à la protection des locataires telle qu'elle est prévue par la loi de 1989.

En commission, nous avons donc fixé un cadre et prévu des garde-fous, notamment sur les diagnostics, ce qui n'était pas le cas initialement. Ainsi, les diagnostics de sécurité seront les mêmes que pour un logement classique. La non-reconduction du bail mobilité au-delà de dix mois évite justement, monsieur Coquerel, toute précarisation. Nous avons décidé la possibilité d'un renouvellement unique, dans la limite de dix mois, afin d'éviter un renouvellement tous les mois qui aurait en effet empêché les gens de savoir où ils vont après un mois.

Nous avons aussi imposé que, en l'absence de travaux, le dernier loyer soit mentionné dans le contrat de location, afin d'éviter toute inflation entre deux locations successives.

Bref, nous avons fixé des cadres, car la conférence de consensus, les auditions et le travail de concertation mené en commission ont fait remonter ces besoins, qui ont donc été pris en compte. Avis défavorable sur ces amendements. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*)

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires.** Mme la rapporteure a très bien rappelé les objectifs de cette mesure, et les raisons pour lesquelles elle répond à un besoin. Je remercie d'ailleurs le député Reda, qui a salué le bail mobilité à ce titre.

On peut ne pas être d'accord avec cette mesure, monsieur Coquerel – et cela ne m'étonne guère de votre part. On peut aussi ne pas être d'accord sur l'existence même d'un problème – ce qui me paraît plus bizarre –, et surtout sur les moyens d'y porter remède – ce qui pour le coup est normal.

En revanche, et sans vouloir polémiquer, vos propos posent tout de même un vrai problème. Au-delà de vos remarques sur la précarisation, la financiarisation ou le marchandage, vous dites des choses fausses, tout simplement. Vous avez développé deux arguments tout à fait faux – ou alors, nous n'avons pas lu le même texte.

En premier lieu, vous avez prétendu que les baux n'incluraient pas les diagnostics ; or le projet de loi dit exactement le contraire. (« *Eh oui !* » sur les bancs du groupe LaREM.) Deuxième idée fautive : les baux échapperaient à l'encadrement des loyers, si cette mesure est décidée. Là encore, c'est faux ! (*Applaudissements sur les bancs des groupes LaREM et MODEM.*) Je suis prêt à débattre de tout ce que l'on veut, mais sur la base de choses vraies, car on ne peut débattre sur des choses fausses. Il est trop facile de clamer son désaccord ici ou là, de nous accuser d'organiser la précarité. Si vous dites des choses fausses, le débat n'est assurément pas possible. (*Applaudissements sur les bancs des groupes LaREM et MODEM.*)

Je salue vos propos, monsieur Mbaye, et la méthode que vous suggérez. Nous avons effectivement débattu, en commission, sur l'efficacité du bail mobilité. Celui-ci est une solution nouvelle que nous apportons ; nous agissons avec la méthode qui nous caractérise : nous proposons une solution face à un problème qui, comme l'a dit Mme la

rapporteure, nous est remonté du terrain ; si cela marche bien, nous pourrions l'étendre ici ou là, ou bien mettre des garde-fous, avec la même méthode d'évaluation : je m'y engage, et je connais, monsieur le député, votre implication sur le sujet.

Enfin, monsieur Reda, vous avez énoncé deux objectifs difficiles à concilier. Le premier, que je salue, repose sur la question de savoir si l'absence de dépôt de garantie empêchera certains d'accéder au bail mobilité. Et si, d'autre part, ces baux se rapprochent des termes de la loi de 1989, alors, ajoutez-vous, ils feront concurrence aux baux classiques, ce qu'il faut éviter. Ces deux objectifs, vous le voyez, peuvent donc entrer en contradiction : tout l'enjeu de notre discussion sera de trouver le juste équilibre. Je sais que vous souhaitez aussi le succès de ce bail, et je vous en remercie. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*)

### Rappel au règlement

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour un rappel au règlement.

**M. Thibault Bazin.** Protéger, délivrer, libérer... (*Rires et exclamations sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*) Pour éviter tout reproche, je précise que ce rappel au règlement se fonde sur l'article 58, alinéa 1.

Le Gouvernement vient de déposer un nouvel amendement n° 3227 à l'article 34. Aussi je demande officiellement, madame la présidente, que les groupes et les députés non inscrits bénéficient d'un temps de parole supplémentaire.

Je me permets aussi d'expliquer notre vote sur les amendements en discussion, parmi lesquels celui de notre camarade Peu. (*Rires et applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*) Nous n'avons pas envie de nous faire reprocher par M. le ministre les tracts que nous avons sortis sur le logement ; je ne sais même pas si nous en avons sorti, d'ailleurs, car le logement ne fut pas vraiment un sujet de la dernière campagne présidentielle.

Nous avons cependant, avant de nous faire élire sur ces bancs, défendu l'idée d'un bail mobilité : j'espère que cela n'a pas inspiré le candidat Macron *a posteriori*, puisque son programme n'était pas encore défini à cette époque.

**M. Sylvain Maillard.** Ce n'est pas un rappel au règlement !

**M. Thibault Bazin.** Je veux, disais-je, expliquer notre vote sur les amendements de suppression.

**Mme la présidente.** Monsieur Bazin, vous parlez sur l'article : ce n'est plus un rappel au règlement.

**M. Thibault Bazin.** Monsieur Maillard, laissons Mme la présidente présider. Nous ne voterons donc pas ces amendements, car nous souhaitons discuter du bail mobilité, qui, dans la rédaction actuelle du texte, ne répondra pas, selon nous, aux objectifs poursuivis.

Nous souhaitons un vrai débat de fond sur ce sujet. Des besoins existent, mais je ne suis pas certain que l'on y réponde ici. Nous devons encadrer davantage le dispositif si nous voulons le rendre efficace.

**Mme la présidente.** Avant de donner la parole à M. Nogal, je réponds à votre demande, monsieur Bazin.

Le Gouvernement a en effet déposé un amendement après l'expiration du délai. En application de l'article 55, alinéa 6 du règlement, un temps supplémentaire de dix minutes est attribué à chaque groupe sur la discussion de cet article. Les députés non inscrits, eux, disposent d'un temps de parole supplémentaire de cinq minutes.

#### Article 34 (suite)

**Mme la présidente.** Nous en revenons aux amendements de suppression de l'article.

La parole est à M. Mickaël Nogal.

**M. Mickaël Nogal.** Je suis un peu essoufflé car, pour tout vous dire, j'étais retenu à mon bureau, où est installée une télévision sur laquelle nous pouvons suivre les débats de notre assemblée. Ayant donc entendu M. Coquerel défendre son amendement, j'ai accouru pour lui répondre, car on ne peut laisser dire, au seuil de nos débats sur le présent article, des choses fausses – et pour ceux qui veulent calculer la distance que j'ai dû parcourir en sprintant, mon bureau est situé au 101 rue de l'Université... (*Sourires.*)

Le bail mobilité n'est une surprise pour personne : il correspond à un engagement de campagne fort du Président de la République. Contrairement à ce que dit M. Bazin, certains candidats à l'élection présidentielle avaient, en matière de logement, de belles propositions, qu'ils ont défendues et qu'ils mettent en œuvre aujourd'hui. Le bail mobilité, d'une durée de un à dix mois, est, comme son nom l'indique, destiné à ceux qui sont en mobilité professionnelle, qu'il s'agisse de stagiaires, d'apprentis, de personnes en formation professionnelle ou de saisonniers.

Soit l'on dit que les Français n'ont pas besoin de bouger, qu'ils naissent quelque part et y demeurent pour suivre leurs études et accomplir leur carrière professionnelle, soit l'on accepte que la mobilité fait partie de la vie, fût-ce de manière temporaire, et l'on cherche des solutions pour l'accompagner : nous avons eu ce débat en commission.

**Mme Mathilde Panot.** Il n'y a pas besoin du bail mobilité pour cela.

**M. Mickaël Nogal.** Le bail mobilité s'inscrit pleinement dans ce cadre de l'émancipation des individus. Certains ayant fait part de leurs expériences personnelles, je me permets de vous livrer la mienne à mon tour, en guise d'aparté. Je fais partie de ces étudiants de province qui ont dû venir à Paris pour des stages et des opportunités professionnelles ; or, en l'absence de garanties ou d'un garant, la recherche d'un logement est difficile. Si le bail mobilité avait existé à l'époque – assez récente, je vous l'accorde – où j'étais étudiant, de même que la garantie Visale, j'aurais pu effectuer mon stage à Paris, comme on me le proposait. (« *Oh!* » sur plusieurs bancs du groupe LR.) Malheureusement j'ai dû rester à Toulouse, qui demeure malgré tout la plus belle ville du monde. (*Sourires.*)

**M. François Pupponi.** Mais ensuite, vous êtes devenu député!

**M. Mickaël Nogal.** Quoi qu'il en soit, le bail mobilité vise à répondre à un nouveau besoin. Je crois aussi qu'il créera une nouvelle offre car, aujourd'hui, les offres de location – qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire – sont publiées sur des plateformes, mais ne s'adressent pas forcément aux personnes qui en ont besoin à titre professionnel.

**M. François Pupponi.** Madame la présidente, il nous reste 1 375 amendements à examiner!...

**M. Mickaël Nogal.** En commission, nous avons travaillé pour faire en sorte que le bail mobilité ne soit pas un bail précarité, comme cela a pu être dit, et pour protéger le locataire. Il s'agit en effet d'établir, entre lui et le propriétaire, un rapport gagnant-gagnant : pour le locataire, le dépôt de garantie ou le cautionnement ne seront plus requis ; quant au propriétaire, il aura l'assurance que son logement sera occupé de manière temporaire et récupéré ensuite. Je parlais d'un rapport gagnant-gagnant, car une nouvelle demande se développe en même temps que la mobilité. Une nouvelle offre se développera aussi, j'en suis sûr, car notre parc comporte des millions de logements vacants, qui pourront trouver des occupants grâce au bail mobilité.

Aussi voterons-nous contre les amendements de suppression de l'article, afin de promouvoir le bail mobilité. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Stéphane Peu.

**M. Stéphane Peu.** Je remercie Thibault Bazin de nous avoir signifié que l'amendement du Gouvernement nous permettrait d'obtenir quelques minutes de temps de parole supplémentaire.

Je veux dire deux ou trois choses assez simples. Par nature, je ne prête jamais de mauvaises intentions aux auteurs d'un projet de loi. La mobilité est une évidence, et il faut y répondre. La tentation d'y répondre comme on le suggère ici, observons-le, existe depuis de nombreuses années.

Dans le domaine du logement, de nombreux produits ont essayé de répondre à la question de la mobilité.

**M. Thibault Bazin.** Trop de produits!

**M. Stéphane Peu.** Je pense notamment à un mécanisme de défiscalisation, qui visait les résidences services destinées à la mobilité professionnelle des étudiants ou des actifs. Faites-en le bilan! On réalise peu d'études d'impact et de bilans de ce qui a été fait, alors qu'il y a eu de nombreuses lois et de nombreux mécanismes de défiscalisation pour favoriser la mobilité depuis une dizaine d'années.

Qui, parmi ceux d'entre nous qui ont accueilli sur leur territoire une résidence services défiscalisée pour la mobilité professionnelle, peut se dire satisfait de sa gestion?

**M. Richard Lioger.** Moi!

**M. Stéphane Peu.** Depuis le début de cette discussion, vous êtes bien l'exception qui confirme la règle, monsieur Lioger! (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.*) Je vais devoir me rendre à Metz pour me rendre compte par mes propres yeux! (*Sourires.*)

D'une manière générale, ces résidences ont été détournées de leur objet pour servir à diverses opérations, notamment spéculatives. Ma circonscription en compte une, au pied du Stade de France. Pour ceux qui vont de temps en temps aux matches, je vous invite à faire un détour pour la visiter. (*Sourires.*)

**M. Thibault Bazin.** Nous ne sommes pas invités!

**M. Stéphane Peu.** Depuis trois ans, cette résidence héberge des familles qui ont été placées là par le SAMU social. Il ne s'agit donc pas de mobilité.

Les meilleures intentions ne produisent pas forcément des résultats vertueux. Et l'enfer en est pavé ! Je doute donc, étant donné ce que je sais de l'article, que le dispositif fonctionnera. C'est même une opportunité pour tous ceux qui sont à l'affût des niches que créent nos lois successives depuis quinze ans et qui en profitent pour faire de la spéculation et de la précarisation, affaiblissant ainsi le droit au logement dans notre pays.

Je crains que cet article, tel qu'il est rédigé, ne soit de nouveau une opportunité pour les marchands de sommeil et pour tous ceux qui font de la précarisation du logement un dogme, une facilité.

C'est la raison pour laquelle nous avons proposé cet amendement de suppression de l'article.

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

**M. Éric Coquerel.** Depuis ce matin, nous argumentons de manière assez calme ici. Je suppose que certains collègues, qui viennent d'arriver, ont eu envie de se faire remarquer en réagissant vivement à mon intervention, mais je propose que nous restions au diapason de ce qui a permis jusque-là un échange, quels que soient nos désaccords.

**M. Thibault Bazin.** Rentrez au moins votre chemise dans votre pantalon !

**M. Éric Coquerel.** Monsieur le ministre, je vous propose d'ailleurs de ne pas non plus m'accuser de crier à la précarité.

**M. Jacques Mézard, ministre.** Je n'ai jamais dit cela !

**M. Éric Coquerel.** Non, je ne crie pas : je donne des arguments, des éléments, et je vous propose de répondre.

Sur le fond, pourquoi la question de la précarité dans le logement est-elle identique à celle de la précarité dans le travail ? Lorsqu'il existe une pression du chômage, les obligations de prendre un emploi précaire, non un emploi librement choisi, de manière mobile, sont évidentes. De la même manière, pour le logement, quand, dans de nombreux endroits de nos centres-villes ou de nos périphéries, il est très difficile de trouver des logements, notamment pour les jeunes, les étudiants, sans garantie de leurs parents, des baux réduits font en réalité l'affaire de ceux qui louent, non de ceux qui recherchent une location. Tout dépend donc d'où vient la pression. À l'heure actuelle, malheureusement, la pression n'est pas du côté de ceux qui cherchent à louer, mais des propriétaires.

Nous avons déposé un amendement visant à ajouter à l'alinéa 9 de cet article non seulement l'article 3-3 de la loi de 1989, qui oblige à fournir un dossier de diagnostic technique – diagnostic de performance énergétique, constat de risque d'exposition au plomb, état de présence d'amiante – en annexe du contrat de location, mais aussi l'article 20-1, c'est-à-dire l'obligation pour le bailleur d'une mise en conformité en cas de non-respect des normes de logement décent, et les articles 17 et 17-1, qui concernent le dispositif d'encadrement des loyers prévu. Pour l'instant, ces articles ne figurent pas dans l'alinéa 9.

En revanche, on trouve bien dans l'article 34 du texte de loi l'alinéa 36 selon lequel « le loyer est librement fixé et ne peut être révisé en cours de bail ». Sur ces amendements que nous soutiendrons tout à l'heure, madame la rapporteure, monsieur le ministre, vous nous donnerez vos arguments, que nous écouterons.

Pour l'heure, ces articles de référence de la loi de 1989 manquent à l'article 34. C'est pourquoi j'estime que le dispositif technique et l'encadrement des loyers ne sont pas assurés. Vous me convaincrez peut-être de l'inverse tout à l'heure. *(Applaudissements sur les bancs du groupe FI.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean François Mbaye.

**M. Jean François Mbaye.** Cet article vise notamment à créer de la mobilité, à faciliter les mutations sociales, pour répondre au besoin croissant de mobilité dont nous avons tous conscience.

Monsieur Coquerel, vous vous trompez lorsque vous assimilez la précarité dans le travail à celle du logement, car vous n'avez pas conscience de l'objectif recherché par l'article 34. Le bail mobilité que le Gouvernement propose et que la majorité soutient ne s'adresse pas à des familles en attente de logement. Il vise à répondre à un besoin de mutation, à des personnes qui sont par exemple en apprentissage ou en formation professionnelle, qui ont besoin de se loger rapidement pour une courte durée. À ceux-là, nous proposons un dispositif innovant.

Selon vous, monsieur Coquerel, les bailleurs, ou du moins les propriétaires, sont des mafieux, comme c'était le cas pour les patrons lors de la discussion sur la loi travail. Je suis en total désaccord avec vous.

**M. Éric Coquerel.** On n'a jamais dit cela !

**M. Thibault Bazin.** Rien à voir !

**M. Jean François Mbaye.** Si, vous avez dit que les propriétaires profiteraient du bail mobilité. Or ce bail comporte des critères assez stricts, et son objectif n'est pas la précarisation, mais plutôt la réponse à un besoin de mutation et de mobilité.

Une visite récente à un centre de formation d'apprentis – CFA – me fait penser aux apprentis qui sont en contrat d'alternance, auxquels la loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel s'intéressera bientôt. Ils auront certainement besoin d'un bail mobilité dans le cadre du contrat d'alternance. *(Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.)*

**Mme Elsa Faucillon.** C'est sûr qu'avec ce qu'on va leur donner, ils ont du souci à se faire !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 1502 et 2280.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	71
Nombre de suffrages exprimés .....	69
Majorité absolue .....	35
Pour l'adoption .....	4
contre .....	65

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 1502 et 2280 ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 413.

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

(*L'amendement n° 413, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Bruno Fuchs, pour soutenir l'amendement n° 2401.

**M. Bruno Fuchs.** Cet amendement, déposé par mon collègue Mohamed Laqhila, vise à renforcer la protection du bail mobilité pour les locataires, qui disposent souvent de moyens extrêmement faibles. Il s'agit d'encadrer les frais d'agence, notamment parce que le bail mobilité étant très court, ces coûts ne peuvent être amortis sur plusieurs années. (*Applaudissements sur les bancs du groupe MODEM.*)

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Cet amendement est entièrement satisfait, car l'alinéa 9 précise que l'article 5 de la loi de 1989 relatif au plafonnement des honoraires de location s'applique bien au bail mobilité.

Je vous suggère donc, monsieur Fuchs, de retirer votre amendement. À défaut, je demanderai à l'Assemblée de le rejeter.

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

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

(*L'amendement n° 2401 est retiré.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Elsa Faucillon, pour soutenir l'amendement n° 1489.

Sur cet amendement, je suis saisie par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine d'une demande de scrutin public.

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

**Mme Elsa Faucillon.** En défendant cet amendement, je soutiendrai également le suivant, n° 1484. Toutes les associations de défense des locataires ou liées au secteur HLM, y compris celles qui ont contribué à ce projet de loi plutôt que de s'y opposer résolument, ont dit leur opposition au bail mobilité. Pour faire un parallèle avec les ordonnances travail, les associations disent qu'à vouloir répondre à une mobilité qui peut exister dans certains cas, on se retrouve avec la situation actuelle, où 80 % des embauches sont des contrats à durée déterminée – CDD –, et non indéterminée. Nous savons d'ailleurs à quel point cela pèse sur l'accès à un logement du parc privé.

L'amendement n° 1489 vise à préciser qu'il s'agit d'un bail provisoire, qui ne peut en aucun cas se substituer aux baux déjà existants.

Quant à l'amendement n° 1484, il rappelle que dans son avis sur le projet de loi, le Conseil d'État a accepté le formalisme allégé ainsi que le régime juridique dérogatoire du bail mobilité, mais en précisant qu'il était réservé à un public cible, « en besoin temporaire de logement », au motif justement que le bail mobilité n'a pas vocation à « porter sur un logement destiné à être la résidence principale du locataire ».

Comme certains collègues qui évoquaient le statut d'apprenti ou des besoins professionnels très temporaires, nous pouvons inscrire dans la loi cette idée que le bail

mobilité n'a pas vocation à porter sur un logement destiné à servir de résidence principale, puisqu'il n'est octroyé qu'au titre d'une mobilité.

**Mme la présidente.** Sur les amendements identiques n° 1484 et 2700, je suis saisie par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine d'une demande de scrutin public.

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

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 1489 ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Avis défavorable. Le bail mobilité sera l'un des trois contrats de location à la disposition du bailleur. Celui-ci est libre de disposer de son bien dans le cadre de la loi. Aussi, madame Faucillon, votre amendement est contraire au droit de propriété.

**Mme la présidente.** Souhaitez-vous également donner l'avis de la commission sur les deux amendements identiques, n° 1484 et 2700, bien que le second n'ait pas encore été défendu ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Volontiers, madame la présidente : avis défavorable. Ces amendements rigidifient excessivement le bail mobilité ; ils empêcheraient notamment les étudiants ou les apprentis d'en bénéficier dans le cadre d'un stage ; cela les obligerait à conserver un autre logement, doublant ainsi le coût de leur loyer.

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Dans votre premier amendement, madame Faucillon, vous proposez de changer la sémantique pour montrer qu'il s'agit d'un bail provisoire. J'y suis défavorable, car tel qu'il est défini dans la loi, le bail mobilité ne peut pas être renouvelé par le locataire et ne concerne que des personnes en mobilité. Par définition même, son objet est forcément un bail provisoire.

Il n'est pas possible pour le locataire de renouveler ce bail. En cas d'extension du bail, on bascule directement dans le bail de la loi de 1989.

Quant à l'amendement n° 1484, comme l'a indiqué la rapporteure, le bail mobilité s'adresse non seulement aux étudiants, mais également aux personnes en formation professionnelle. Si cette formation dure huit mois, celles-ci peuvent ne pas avoir de résidence principale et rechercher une résidence uniquement pour suivre ladite formation. Avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ian Boucard.

**M. Ian Boucard.** Je ne trouve rien à redire à l'amendement n° 1489. Pourquoi ne pas ajouter cette précision, en effet ? Mais l'amendement n° 1484 me semble compliqué. Je trouve difficile de demander à un apprenti d'avoir une autre résidence, puisqu'il n'a pas beaucoup de moyens. Je pense que vous en conviendrez, monsieur Peu. Comment aurait-il une résidence principale et une résidence secondaire, pour laquelle il pourrait bénéficier d'un bail mobilité ?

Je reviens à l'exemple déjà cité : notre collègue Mickaël Nogal, étudiant à Toulouse, avait dû refuser un stage à Paris. Il n'aurait pas davantage pu effectuer ce stage si, pour bénéficier d'un bail mobilité à Paris, il avait dû prendre en même temps un logement à Toulouse. Nous

avons tous été étudiants. Nous avons tous connu ce problème qu'à mon sens, l'amendement n° 1484 ne résout pas.

Je regrette de vous dire cela, monsieur Peu, car j'ai souvent été d'accord avec vous depuis le début de la discussion.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Sylvia Pinel.

**Mme Sylvia Pinel.** Je remercie les orateurs inscrits dans un groupe politique d'avoir demandé du temps supplémentaire après le dépôt hors délai de l'amendement du Gouvernement. Ils permettent ainsi aux députés non inscrits de s'exprimer.

Le bail mobilité est un élément important du texte. Lors de la discussion générale, j'ai indiqué que je trouvais l'idée intéressante. Elle répond en effet à un besoin réel des apprentis, des étudiants ou des travailleurs saisonniers, notamment dans l'agriculture ou le tourisme.

J'ai cependant précisé, monsieur le secrétaire d'État, que nombre de parlementaires et d'acteurs du logement s'inquiétaient à juste titre. Dans sa rédaction actuelle, le projet de loi tend un peu – d'autres l'ont dit avant moi – à précariser les locataires.

Plusieurs amendements tendent justement à le sécuriser. C'est le cas des amendements en discussion, que je soutiens, car ils visent à nous rassurer en évitant certaines dérives. À côté des propriétaires qui pourraient utiliser ce bail à bon escient, il y a tous les autres, dont nous savons, vous et moi, qu'ils ne sont pas toujours vertueux.

Prenons des engagements pour rassurer ceux qui nous écoutent, et éviter par exemple que les marchands de sommeil ne s'emparent du bail mobilité. L'idée est bonne. Il serait dommage de l'altérer par une pratique peu vertueuse. (*« Très bien ! » sur les bancs du groupe LR.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Stéphane Peu.

**M. Stéphane Peu.** Monsieur Boucard, de deux choses l'une.

Soit l'on habite à un endroit, par exemple chez ses parents – c'est le cas de beaucoup d'apprentis – ou chez soi, et l'on doit se déplacer pour faire ses études ou encore pour des raisons professionnelles. Pendant ce déplacement, il faut trouver une solution temporaire. Le bail mobilité peut être une réponse et, passé le temps de ce déplacement, on revient au domicile principal.

Soit on peut contracter un bail mobilité pour dix mois sans avoir d'autre recours. Si, au terme de ces dix mois, on se retrouve à la rue, et qu'on signe un autre bail mobilité, puis un autre, et ainsi de suite, en attendant de pouvoir accéder à un logement pérenne, on se retrouve dans un bail précarité.

La différence entre le bail mobilité et le bail précarité tient à ce que la personne possède ou non une domiciliation et, partant, une mobilité qui lui permet de signer des baux.

Le problème n'est pas nouveau. Dans de nombreuses villes de France, on trouvait – on trouve encore – des gens vivant dans ce qu'on appelle des « hôtels de préfecture » ou des « garnis », en renouvelant leur situation tous les mois. Leur statut relève de la précarité.

Par l'amendement n° 1484, qui ne comporte aucune intention maligne, nous tentons seulement de faire la différence entre la mobilité – dans laquelle on se déplace, mais on conserve un port d'attache – et la précarité – dans laquelle on signe successivement des baux temporaires.

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

**M. Éric Coquerel.** Les amendements n° 1489, 1484 et 2700 permettront au Gouvernement de nous éclairer réellement sur ses intentions. M. Mbaye nous a expliqué que la majorité essayait de répondre à des cas particuliers, par exemple celui de quelqu'un qui viendrait passer quelques mois à un endroit donné, très différent de celui d'une personne qui suivrait des études pendant plusieurs années et qui, compte tenu de la difficulté d'acquitter un loyer, se verrait obligée de signer tous les dix mois des baux successifs.

Si telle est réellement l'intention de la majorité, elle doit voter ces amendements. Ils offrent en effet l'assurance qu'on n'aura pas, d'un côté, un loueur qui fait profession d'accumuler les baux précaires, de l'autre, un locataire qui possède une maison ou un appartement ailleurs et dont la situation est conjoncturelle.

Tout à l'heure, nous défendrons des amendements pour préciser certains points. Peut-être le secrétaire d'État apportera-t-il des précisions qui nous permettront d'avancer sur les questions techniques et nous rassureront sur l'encadrement des loyers.

Pour l'heure, si la majorité vote les amendements, nous serons rassurés sur ses intentions. À défaut, nous serons évidemment très inquiets. (*Applaudissements sur les bancs du groupe FI.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ian Boucard.

**M. Ian Boucard.** Un mot pour vous répondre, monsieur Peu. Je comprends les dispositions de l'amendement n° 1489 et j'entends bien votre désir de ne pas créer un bail précarité. Si l'on parle d'un intérimaire ou d'un saisonnier, je suis assez d'accord avec ce que vous dites. Le cas d'un étudiant est un peu différent.

Si celui-ci part en alternance ou en stage, comment l'obligerait-on à avoir une résidence principale? L'amendement fonctionne bien s'il vit chez ses parents, mais si tel n'est pas le cas, sa situation devient plus compliquée. Il ne pourra pas rendre, le cas échéant, son logement au centre régional des œuvres universitaires et scolaires – CROUS – ou à son foyer de jeunes travailleurs – FJT. Voilà ce qui me pose problème!

Ou alors il faut supposer que cet étudiant détournera la loi et qu'alors qu'il occupait un logement au CROUS ou dans un FJT, il devra prétendre qu'il habite chez ses parents afin de conserver son logement. Dans ce cas, il trichera un peu. Je pense que ni vous ni moi n'avons envie que les étudiants se retrouvent dans une situation dans laquelle ils devront mentir à des propriétaires.

Voilà pourquoi, alors que l'amendement n° 1489 ne me pose aucune difficulté, je continue de trouver l'amendement n° 1484 un peu compliqué.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 1489.

(*Il est procédé au scrutin.*)

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	69
Nombre de suffrages exprimés .....	68
Majorité absolue .....	35
Pour l'adoption .....	9
contre .....	59

*(L'amendement n° 1489 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Nous en venons aux amendements identiques n°s 1484 et 2700.

Le premier a déjà été défendu par Mme Faucillon.

La parole est à Mme Valérie Rabault, pour soutenir l'amendement n° 2700.

**Mme Valérie Rabault.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** L'avis de la commission est donc défavorable, madame la rapporteure ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Oui, madame la présidente. Je m'en suis expliquée tout à l'heure.

**Mme la présidente.** Et celui du Gouvernement également ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** En effet.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 1484 et 2700.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	65
Nombre de suffrages exprimés .....	64
Majorité absolue .....	33
Pour l'adoption .....	6
contre .....	58

*(Les amendements n°s 1484 et 2700 ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Pascale Boyer, pour soutenir l'amendement n° 2849.

**Mme Pascale Boyer.** Cet amendement vise à garantir que le projet de loi prend en compte le statut des travailleurs saisonniers, qui sont amenés à signer des contrats de travail temporaires. En inscrivant la situation des saisonniers dans la loi, on leur permettrait d'avoir plus facilement accès à un logement décent.

Dans les zones touristiques, beaucoup de logements sont destinés à servir de résidences secondaires. Occupés durant quelques semaines par an, ils restent fermés la plupart du temps. C'est ce qu'on appelle des « lits froids ».

Par sa facilité, le bail mobilité pourrait inciter leurs propriétaires à les louer à des travailleurs saisonniers.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** À l'inverse de l'article 25-3 de la loi de 1989, qui exclut explicitement les travailleurs saisonniers du bail meublé classique, l'alinéa 11 ne les exclut pas du bail mobilité. L'amendement me semble donc satisfaisant : rien n'interdit aux travailleurs saisonniers d'utiliser le bail mobilité.

Je vous suggère de retirer l'amendement. À défaut, j'émettraï un avis défavorable.

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

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

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Pascale Boyer.

**Mme Pascale Boyer.** Je retire l'amendement.

*(L'amendement n° 2849 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 2871.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Cet amendement vise à élargir le champ du bail mobilité aux volontaires en service civique.

*(L'amendement n° 2871, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 932.

**M. Thibault Bazin.** En commission, monsieur le secrétaire d'État, nous avons évoqué la possibilité de trouver une solution pour que des personnes victimes d'un conjoint violent – ou violent envers ses enfants – puissent bénéficier du bail mobilité. Pour prendre en compte vos remarques, j'ai retravaillé la rédaction de l'amendement, et je vous propose de compléter l'alinéa 7 par les mots : « ou en procédure de divorce pour faute suite à un dépôt de plainte pour violences conjugales ou envers les enfants ».

Quand un conjoint doit quitter le domicile conjugal, il doit trouver une solution rapide. On lui demandera, pour éviter tout effet d'aubaine, de fournir à l'appui de sa demande des éléments objectifs, par exemple un dépôt de plainte.

Peut-être la rédaction ne convient-elle pas. S'il faut la modifier, je suis à votre écoute. Mais je pense qu'une telle situation doit être prise en compte. Dans nos territoires, il nous est arrivé à tous de rencontrer une victime dans ce cas, qui ne sait plus que faire. La mesure créerait un lien avec la justice, qui parfois, pour maintenir les intéressés dans certains logements, sollicite des moyens, par exemple afin de rembourser un emprunt.

Nous irions dans le bon sens si nous parvenions à traiter ce problème.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Au risque de me répéter, je rappelle que le bail mobilité concerne la mobilité professionnelle. Cependant, je suis consciente que vous soulevez un vrai problème.

Si la situation du divorce ne relève pas de la mobilité professionnelle, les personnes victimes de violences familiales peuvent bénéficier d'autres types de logement. Les inscrire dans le cadre du bail mobilité reviendrait à faire de celui-ci un bail précaire car, au-delà des dix mois, qui ne correspondraient dans ce cas ni à la durée d'un contrat de travail ni à une mobilité liée à un travail, la question du logement suivant se poserait de manière plus aiguë. Avis défavorable.

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je rejoins la rapporteure. Le débat est compliqué, car nous sommes confrontés à un choix pour ainsi dire cornélien. En effet, nous apporterions une solution à des personnes en difficulté en leur proposant un bail non reconductible. Autrement dit, nous réglerions le problème à court terme mais ces personnes, dix mois après, se trouveraient confrontées à des difficultés peut-être plus importantes. Nous travaillons donc à une autre solution, qui n'est pas de nature législative. Nous essayons de déterminer comment la garantie Visale, dont nous aurons l'occasion de reparler, pourrait être étendue à des personnes qui, suite à un accident de la vie, sont confrontées à une rupture de salaire qui les met en difficulté pour se loger ou pour financer leur logement. Nous sommes dans la dernière ligne droite des discussions. Comme vous le savez, la garantie Visale est financée par le 1 % logement et fait l'objet d'une convention cadre qui est en phase finale de négociation. C'est par ce truchement que nous souhaitons résoudre le problème pertinent que vous soulevez, monsieur le député.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thibault Bazin.

**M. Thibault Bazin.** Je retire mon amendement, car je ne veux pas donner l'impression de vouloir précariser le logement des personnes victimes de violences conjugales ou dont les enfants sont eux-mêmes victimes de violences. Cela étant, je crois que l'extension de la garantie ne suffit pas. Souvent, quand des personnes viennent nous voir, on leur conseille d'aller voir les bailleurs sociaux afin qu'ils leur proposent des solutions. Le problème est que ces personnes sont parfois propriétaires de leur logement et que, dans un pareil cas, elles ne peuvent avoir accès à un logement aidé. L'extension de la garantie ne suffit donc pas. Il faut peut-être modifier un certain nombre de droits d'accès au logement dans ce cas spécifique. Pour éviter des effets d'aubaine, il faudra bien sûr demander des éléments probants, même si, dans un contentieux, on doit accueillir les plaintes avec une profonde bienveillance; en tout état de cause, le dépôt de plainte est un élément objectif. Je pense qu'il faut compléter l'extension de garantie, car ceux qui peuvent mettre en location sont notamment les bailleurs sociaux.

*(L'amendement n° 932 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements, n°s 1483, 2701 et 3125, pouvant être soumis à une discussion commune.

Sur les amendements identiques n°s 1483 et 2701, je suis saisie par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine d'une demande de scrutin public.

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

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 1483.

**M. Stéphane Peu.** Je voudrais appeler l'attention de l'Assemblée nationale, et en particulier de la majorité parlementaire, sur une préoccupation que j'exprime par cet amendement : le respect de la parole présidentielle.

**M. François Pupponi.** Ah !

**M. Rémy Rebeyrotte.** Ça a du mal à sortir !

**M. Stéphane Peu.** Oui, j'avais du mal à le dire *(Sourires)* mais, avec un peu d'efforts, j'y arrive. Comme beaucoup d'entre vous, j'ai assisté à la présentation du rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre, début 2017. Comme

de coutume, avant chaque campagne présidentielle, tous les candidats défilent et exposent leur programme en matière de logement. Comme la mesure figurait dans le programme d'Emmanuel Macron, Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, l'avait interrogé sur le bail mobilité – vous savez que la fondation est vent debout contre cette mesure. M. Macron avait répondu que jamais on ne pourrait passer d'un bail de trois ans à un bail mobilité, et qu'il serait impossible de reconduire celui-ci au cours de l'année; sa durée devait donc nécessairement être limitée. Mais votre projet de loi dit le contraire. Je vous invite donc à respecter fidèlement la parole d'Emmanuel Macron, candidat à la présidence de la République, devant la Fondation Abbé Pierre. *(Applaudissements sur les bancs du groupe GDR.)*

**Mme la présidente.** Les amendements, n°s 2701 et 3125 peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. François Pupponi, pour les soutenir.

**M. François Pupponi.** Ils sont défendus.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Vos amendements ont pour objet de réserver le bail mobilité aux logements vacants ou n'ayant jamais été loués.

**M. Stéphane Peu.** C'est ce qu'avait dit Emmanuel Macron !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Je réponds sur les amendements. Entre l'exposé du programme et l'aboutissement du projet de loi, un travail a été conduit et des évolutions engagées.

**M. Stéphane Peu.** On dit ce qu'on fait et on fait ce qu'on dit !

**Mme Valérie Lacroute.** Exactement !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Comme je l'ai dit en préambule, ces dispositions ont été définies en tenant compte de la concertation menée en lien avec les citoyens et les acteurs du logement dans les territoires; la Fondation Abbé Pierre, en particulier, nous a fait part de ses doutes dans le cadre de la conférence de consensus; nous les avons pris en compte. *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.)*

**M. Stéphane Peu.** Alors pourquoi sont-ils opposés à cette mesure ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Je souhaite répondre à la question concrète, juridique, que vous m'avez posée. Nous n'allons pas refaire le débat que nous avons eu en commission ou dans le cadre de la conférence de consensus, sans quoi nous n'aurons pas le temps de finir l'examen du texte.

**M. Éric Coquerel.** Ce n'est pas grave !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Le droit de propriété est constitutionnellement garanti et permet à un bailleur de disposer de son bien comme il l'entend. Ainsi, il est libre de louer son logement par le biais de tel ou tel type de contrat. Avec le bail mobilité, nous ajoutons un troisième type de contrat à la loi de 1989. Ce bail permet avant tout de mobiliser un parc de logements qui n'auraient pas été loués sans ce nouvel outil. Il s'agit de mettre à disposition des logements vacants à un public qui en a besoin compte

tenu d'une situation particulière. L'avis est donc défavorable pour l'ensemble des amendements. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*)

**M. Stéphane Peu.** Emmanuel Macron battu par sa majorité!

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Eh bien non, monsieur Peu, je vais vous démontrer par A plus B que nous appliquons ce qu'Emmanuel Macron a dit. Premier argument, il ne faut pas que le bail mobilité puisse être reconduit: c'est chose faite, c'est dans le projet de loi. Deuxième argument: un bail soumis à la loi de 1989 ne doit pas pouvoir être transformé en bail mobilité. Actuellement, le propriétaire louant son appartement dans le cadre d'un bail de la loi de 1989 ne peut y mettre fin que dans deux cas: pour le vendre ou pour le récupérer pour soi. Donc, par définition, un bail de la loi de 1989 ne peut pas devenir un bail mobilité.

**M. Stéphane Peu.** C'est ce que disait Emmanuel Macron!

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Mais c'est le texte du projet de loi! Si un bail de 1989 ne peut pas devenir un bail mobilité, un logement vacant peut, lui, par définition, être loué avec un tel bail. Si un logement est vide, à un moment donné, parce que le locataire part, par exemple, il peut être loué dans le cadre d'un bail mobilité. J'espère vous avoir convaincu, et je vous remercie de l'attention que vous portez au respect du programme présidentiel. (*Sourires et applaudissements sur les bancs du groupe LaREM et sur quelques bancs du groupe MODEM.*)

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

**M. François Pupponi.** Ce que voulait dire le candidat Emmanuel Macron, c'est qu'il ne faut pas qu'un propriétaire trouve le moyen de mettre son locataire dehors pour conclure un bail mobilité.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** C'est ce que je viens de dire!

**M. François Pupponi.** Bien sûr, monsieur le secrétaire d'État, mais que vont faire les propriétaires? Ils vont dire à leur locataire qu'ils veulent récupérer le logement pour eux et vont le garder pour leur usage pendant un, deux, trois ou quatre mois. Mais après, qu'est-ce qui les empêchera de conclure un bail mobilité?

**Mme Valérie Rabault.** Rien!

**M. François Pupponi.** C'est ainsi qu'ils vont se comporter, et c'est ce qu'il faut empêcher en établissant des garde-fous. (*Applaudissements sur les bancs des groupes FI et GDR. – Mme Sylvia Pinel applaudit également.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Valérie Rabault.

**Mme Valérie Rabault.** Depuis le début de cette discussion, nous vous interpellons, monsieur le secrétaire d'État, pour que vous mettiez en place des garde-fous. Vous voulez faire le contraire, mais nous pensons que cela relève de la responsabilité de la puissance publique. Rien n'empêche un propriétaire de reprendre un appartement qui était en location, de le garder pour lui deux ou trois mois, puis de le relouer avec un bail mobilité. Voilà ce qu'a dénoncé notre collègue Peu. Ses arguments sont parfaitement recevables, et je ne crois pas que votre texte de loi y réponde.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Pascale Boyer.

**Mme Pascale Boyer.** Je ne comprends pas votre logique. Quand un propriétaire a un bon locataire, il n'y a pas de raison qu'il le mette à la porte.

**M. François Pupponi.** Bien entendu!

**Mme Pascale Boyer.** Je ne vois pas ce que le propriétaire a à gagner à changer son bail, s'il a un locataire depuis des années, pour conclure un bail mobilité. Je ne vois absolument pas la logique. Il n'y en a aucune!

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

**M. François Pupponi.** Chère collègue, il y a de bons et de mauvais locataires, comme il y a de bons et de mauvais propriétaires. Celui qui a un mauvais locataire, avec qui il a des difficultés depuis des années, et qui n'a plus envie de louer dans le cadre d'un bail de 1989, pourra mettre son locataire dehors au motif qu'il veut occuper le logement. (*Exclamations sur les bancs du groupe LaREM.*) Ça peut exister!

**M. Stéphane Peu.** C'est même assez courant!

**M. François Pupponi.** C'est pourquoi nous vous demandons de prévoir des garde-fous.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Pascale Boyer.

**Mme Pascale Boyer.** Je ne pense pas que ce soit le bail mobilité qui permette de mettre un mauvais locataire dehors.

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

**M. Éric Coquerel.** C'est étonnant, parce que vous employez les mêmes arguments que ceux auxquels vous avez recouru lors de l'examen de la loi travail, avec laquelle vous refusez pourtant toute comparaison. Vous nous disiez que nous n'avions pas confiance dans le rapport entre le chef d'entreprise et les salariés, qu'il fallait laisser le dialogue s'instaurer et qu'une loi n'était pas nécessaire. À présent, vous nous dites la même chose. Vous partez du principe que tout loueur est bon, alors qu'il est dans une situation de « dominant », du fait du marché de la location, à l'égard de la personne en quête d'un logement. Tout loueur n'est pas bon, même si c'est le cas de la majorité d'entre eux. Par exemple, du fait de l'alinéa 36, qui dispose que le loyer est librement fixé et ne peut être révisé en cours de bail, quand vous louez plusieurs années, vous ne pouvez pas réviser votre loyer comme vous l'entendez. Si, en revanche, vous vous spécialisez dans la location, vous enchaînez des baux avec des personnes différentes tous les dix mois, et vous pourrez réviser le loyer à votre guise. Vous voyez bien que cela peut constituer un avantage énorme pour certains loueurs. Vous nous dites que ce n'est pas l'objectif recherché par la loi, et nous vous croyons, mais il me paraît naturel que des garde-fous soient adoptés, pour que nous n'ayons pas, au bout d'un moment, des spécialistes de ce genre de locations. Si vous êtes en phase avec ce que vous défendez, vous ne pouvez pas refuser tous les amendements de ce type qui vous sont proposés depuis tout à l'heure. (*Applaudissements sur les bancs du groupe FI.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 1483 et 2701.

(*Il est procédé au scrutin.*)

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	65
Nombre de suffrages exprimés .....	65
Majorité absolue .....	33
Pour l'adoption .....	7
contre .....	58

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 1483 et 2701 ne sont pas adoptés.)*

*(L'amendement n<sup>o</sup> 3125 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Sur l'amendement n<sup>o</sup> 2286, je suis saisie par le groupe La France insoumise d'une demande de scrutin public.

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

La parole est à Mme Mathilde Panot, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2286.

**Mme Mathilde Panot.** Il s'agit d'un amendement de repli, qui participe de notre rejet de la logique de l'ensemble du texte. Les difficultés d'accès au logement, qui sont réelles pour les apprentis ou les étudiants, ne seront pas résolues par le bail mobilité. En effet, ce n'est pas en réduisant les droits que l'on facilitera l'accès au logement, et on aurait pu imaginer bien d'autres systèmes pour régler ce problème, comme la garantie universelle des loyers ou la possibilité pour le locataire de rompre son bail plus rapidement. En un mot, on aurait pu choisir une toute autre logique.

Monsieur le secrétaire d'État, vous avez dit tout à l'heure que nous mentionnons en pointant l'absence des diagnostics techniques. Avec cet amendement, nous voulons nous assurer, puisque le bail mobilité se trouve en dehors du champ de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, que ces diagnostics techniques s'y trouvent bien. Voilà pourquoi nous avons proposé de rajouter l'article 3-3 de cette loi de 1989, qui oblige le bailleur à fournir, avec le contrat de location, un diagnostic technique sur la performance énergétique et sur la présence de plomb, d'amiante, etc.

Nous souhaitons également que l'article 20-1 de la loi de 1989 soit applicable au bail mobilité. Il fait obligation au bailleur de mettre en conformité le logement s'il ne satisfait pas aux normes du logement décent.

Si vous nous dites que ces dispositions sont déjà dans la loi, pouvez-vous nous indiquer où elles se trouvent et adopter cet amendement pour rassurer les futurs locataires du bail mobilité? Cela fait maintenant plusieurs fois que nous vous demandons d'insérer ces garde-fous dans votre texte. *(Applaudissements sur les bancs du groupe FI.)*

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

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

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Madame la députée, je vois que vous venez en soutien du député Coquerel.

Vous proposez trois choses. La première est de rajouter l'article 3-3 de la loi de 1989. Je vous invite à lire le neuvième alinéa de l'article 34 : vous constaterez que l'article 3-3 y est cité.

Ensuite, vous demandez l'insertion du dispositif de décence. Ce dispositif est fixé par un décret, qui s'applique bien au bail mobilité. Il relève d'une commission départementale de conciliation, dont, du fait de la faible durée du bail, on a estimé que la présence dans le dispositif n'était pas nécessaire. Il est toujours possible de saisir le juge sans avoir à saisir cette commission.

Enfin, votre troisième point touchait à l'encadrement des loyers. Le début du septième alinéa de l'article 49 du projet de loi se lit ainsi : « Pour chaque territoire ainsi délimité, le représentant de l'État dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence (...) » : il s'agit bien de l'encadrement des loyers. L'article 34 du projet de loi insère dans la loi de 1989 un nouveau titre Ier *ter*, qui est le bail mobilité.

J'espère ainsi vous avoir démontré que les trois points que vous avez évoqués pour attiser un certain nombre de peurs, sont bien inclus dans cette loi, telle que nous l'avons tous sous les yeux dans l'hémicycle. *(Applaudissements sur les bancs des groupes LaREM et MODEM.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Mathilde Panot.

**M. Nicolas Démoulin.** Avez-vous le bon texte?

**Mme Mathilde Panot.** Ça va, le mépris, je pense que l'on peut arrêter! Ça suffit maintenant, c'est insupportable!

Je vous remercie, monsieur le secrétaire d'État, pour vos précisions.

Comme le texte de l'article 34 dispose que « le loyer est librement fixé et ne peut être révisé en cours de bail », pourquoi ne voulez-vous pas, même si j'entends vos propos sur la présence de l'encadrement des loyers, que l'on rajoute les articles 17 et 17-1 de la loi de 1989 pour s'en assurer?

**Mme la présidente.** La parole est à M. le secrétaire d'État.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Madame la députée, l'article 17 définit les zones géographiques et ne traite pas des baux. Le début du premier alinéa de l'article 49 du projet de loi se lit ainsi : « À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n<sup>o</sup> 89-462 du 6 juillet 1989 (...) ». L'article 49 dispose que tous les logements situés dans la zone, délimitée par arrêté préfectoral, seront couverts par l'encadrement des loyers, qui s'appliquera au titre Ier et au titre Ier *ter*. Ce dernier titre, celui du bail mobilité, est créé par l'article 34 du projet de loi.

Monsieur Coquerel, vous avez proposé tout à l'heure de rajouter les articles 17 et 18 de la loi de 1989 dans ce texte. L'article 18 s'y trouve déjà, car il concerne les baux, et l'article 17 en est absent car il traite de la zone géographique qui définit l'encadrement des loyers, tel que nous le redéfinissons dans l'article 49, qui renvoie au titre Ier *ter*, créé par l'article 34. Je ne sais pas si j'ai réussi à être clair, mais j'ai essayé.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Mathilde Panot.

**Mme Mathilde Panot.** Nous retirons notre amendement.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 2286 est retiré.)*

### **Suspension et reprise de la séance**

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

*(La séance, suspendue à vingt-trois heures cinq, est reprise à vingt-trois heures quinze.)*

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

Je suis saisie de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 1467 et 2702.

La parole est à Mme Elsa Faucillon, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1467.

**Mme Elsa Faucillon.** Il existe bel et bien des mauvais propriétaires, d'ailleurs identifiés dans le projet de loi. On les appelle les « marchands de sommeil ». Par cet amendement, nous proposons d'instituer un garde-fou supplémentaire afin d'empêcher que le bail mobilité ne leur fournisse l'occasion de continuer à encaisser des loyers au prix fort pour un logement indécent, insalubre ou dangereux.

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2702.

**M. François Pupponi.** Défendu.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Le projet de loi rend applicable au bail mobilité l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n<sup>o</sup> 86-1290 du 23 décembre 1986 et maintient l'obligation, pour le bailleur, de fournir un logement décent.

Le projet de loi ne prévoit pas la saisine de la commission départementale de conciliation, car les délais sont trop longs au regard de la durée du bail mobilité. Toutefois, le locataire pourra faire valoir l'indécence du logement directement devant le juge.

**Mme Elsa Faucillon.** Comme tout locataire !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** L'avis de la commission est défavorable.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 1467 et 2702, repoussés par le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Elsa Faucillon, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2130.

**Mme Elsa Faucillon.** Défendu.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 2130, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 1460 et 2703.

La parole est à Mme Elsa Faucillon, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1460.

**Mme Elsa Faucillon.** Défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2703.

**M. François Pupponi.** Défendu.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 1460 et 2703, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Elsa Faucillon, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1443.

**Mme Elsa Faucillon.** Défendu.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 1443, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 1405 et 2377.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1405.

**M. Stéphane Peu.** Défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Gomès, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2377.

**M. Philippe Gomès.** Il vise à tenir compte du contexte de tension qui caractérise le secteur locatif privé, notamment dans les grandes agglomérations susceptibles d'attirer les publics visés par le bail mobilité. Il convient de s'interroger sur le risque de précarisation des situations locatives que pourrait engendrer la mise en œuvre de celui-ci, notamment s'il est associé à un bail saisonnier permettant de louer un bien pour une durée inférieure ou égale à trois mois.

En effet, cette pratique pourrait servir à contourner l'interdiction de renouveler le bail mobilité. Afin d'éviter ce type de contournement, qui pourrait à terme fragiliser le marché locatif en zone tendue, l'amendement vise à limiter la conclusion alternative de ces deux baux à une durée de vingt mois consécutifs sur une période de cinq ans.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 1405 et 2377, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 1411 et 2376.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1411.

**M. Stéphane Peu.** Défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Gomès, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2376.

**M. Philippe Gomès.** Dans le contexte que je viens d'indiquer, les baux mobilité sont susceptibles d'être un vecteur de captation des logements, notamment en zone tendue. Afin de conjurer ce risque tout en préservant les avantages découlant de la flexibilité de ce type de bail, l'amendement vise à limiter le nombre de baux mobilité pouvant être conclus par le bailleur pour un même bien pour une période de vingt mois consécutifs sur une période de cinq ans – soit, par exemple, deux baux de dix mois ou plusieurs baux d'une durée inférieure.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 1411 et 2376, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Cédric Roussel, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2309.

**M. Cédric Roussel.** Cet amendement vise à compléter l'instauration du bail mobilité, destiné à répondre à la mobilité professionnelle au profit de nos territoires et à restaurer la confiance parmi les propriétaires, qui préfèrent parfois ne pas louer un bien plutôt que mal le louer, ou qui ont été échaudés par des expériences malheureuses.

Le but de l'amendement est de compléter le projet de loi en ce sens, en prévoyant la possibilité d'insérer dans le bail mobilité une clause de solidarité entre les colocataires. Il ne me semble pas qu'une telle disposition soit prévue.

En effet, le bail mobilité ne prévoit aucun dépôt de garantie. Une telle clause permettrait de rassurer des propriétaires bailleurs ayant connu des déboires. Ses conditions restent à préciser, car il n'est pas question qu'elle soit systématique. Je tiens à préciser qu'il n'en coûterait rien aux locataires.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** La solidarité entre colocataires, s'agissant de la caution, constitue un véritable frein à la mobilité des locataires. La loi du 6 juillet 1989 prévoit en effet qu'elle ne prend fin que si le locataire partant est remplacé par un autre colocataire. À défaut, elle s'éteint six mois après la date d'effet du congé.

Ces délais ne sont pas adaptés à un contrat court et flexible tel que le bail mobilité. L'avis de la commission est défavorable.

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

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

**Mme la présidente.** La parole est à M. Cédric Roussel.

**M. Cédric Roussel.** Face à ce plébiscite – et ces observations très concluantes –, je retire l'amendement ! *(Sourires.)*

**M. François Pupponi.** Tout ça pour ça !

*(L'amendement n° 2309 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n°s 1424 et 2704.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 1424.

**M. Stéphane Peu.** Défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 2704.

**M. François Pupponi.** Défendu.

*(Les amendements identiques n°s 1424 et 2704, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n°s 934 et 780, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 934.

**M. Thibault Bazin.** Le présent amendement a pour objet d'allonger la durée maximale du bail mobilité de dix à douze mois. En effet, il est parfois nécessaire, notamment pour les jeunes en formation dans les grandes métropoles sous tension, d'occuper un logement onze voire douze mois, par

exemple du mois d'août au mois de juillet. De même, si la durée du bail mobilité excède dix mois, celui-ci devient un contrat de location classique.

L'amendement a pour objet d'aligner les durées des baux : si la durée du bail est inférieure à douze mois moins un jour – c'est toute la subtilité, introduite depuis nos débats en commission, monsieur le secrétaire d'État, qui, certes, ne facilitera pas la comptabilité, mais qui vous interdit désormais de repousser l'amendement –, il s'agit d'un bail mobilité ; si elle est supérieure ou égale à douze mois, il s'agit d'un contrat de location classique.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Antoine Savignat, pour soutenir l'amendement n° 780.

**M. Antoine Savignat.** Étant un peu moins subtil que Thibault Bazin, je propose d'allonger la durée maximale du bail mobilité de dix à douze mois. En définitive, l'année est le mètre étalon en la matière. La durée de douze mois me semble la meilleure réponse aux objections qui ont été formulées, d'autant plus qu'il s'agit d'un maximum. Quiconque voudra signer un contrat de dix mois aura tout loisir de le faire.

À défaut, je crains que le bail mobilité, avec une durée maintenue entre un et dix mois, ne soit en définitive qu'un bail à mobilité réduite. *(Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LR.)*

**Un député du groupe LR.** C'est beau !

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Rappelons le principe dont procède le bail mobilité et le public auquel il s'adresse. Il s'agit d'un contrat dont la durée est comprise entre un et dix mois, répondant à un besoin spécifique et temporaire de mobilité professionnelle, tel que les stages, les emplois saisonniers, les contrats d'apprentissage – notamment ceux des jeunes en formation professionnelle – et le service civique.

Les amendements visent à allonger la durée du bail à douze mois moins un jour – ce qui maintient la distinction avec le bail classique – ou à douze mois renouvelables. Cette seconde proposition ne ressortit pas au bail mobilité mais au contrat de location classique, avec préavis d'un mois, quelles que soient les exigences de mobilité du locataire.

Quant à la première, elle comporte le risque d'en faire un bail précaire. En effet, retenir la durée des contrats classiques diminuée d'un jour n'empêche pas de demander un préavis d'un mois tel que le prévoit la loi du 6 juillet 1989 dans le cadre d'un bail classique distinct du bail mobilité. La subtilité consistant à prévoir une différence de deux mois ne présente à mes yeux aucun intérêt. L'avis de la commission est défavorable. Au surplus, cette disposition viderait de sa substance le bail mobilité, spécifiquement étudié pour une durée de dix mois.

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** J'en parlais tout à l'heure en répondant aux inscrits sur l'article 34 : il y a trois arguments utilisés contre ce bail mobilité. Il n'y aurait pas de diagnostics, ni d'encadrement des loyers – mais j'ai cru comprendre que les oppositions n'utiliseront plus ces arguments, ou en tout cas je l'espère.

Troisième argument : se rapproche-t-on du bail standard défini par la loi de 1989 ? Le point que vous soulevez, monsieur Bazin, est très pertinent : plus on se rapprochera du bail classique, plus le bail mobilité sera utilisé, mais plus, aussi, on retirera la possibilité à certains d'obtenir un bail classique – puisque les propriétaires se tourneront plus facilement vers le bail mobilité. Or celui-ci n'est pas reconductible : il est donc moins intéressant pour le locataire. Il vise à répondre à une demande très précise.

Nous cherchons donc un équilibre : le bail mobilité ne doit pas se rapprocher par trop du bail classique défini par la loi de 1989, avec toutes les protections qu'instaure celle-ci. Je préfère donc vraiment que nous en restions à dix mois, sans aller jusqu'à douze mois même amputés d'un jour.

Ensuite, nous utiliserons toujours la même méthode, que rappelait M. Mbaye tout à l'heure : voyons si ça marche, évaluons, et allons éventuellement plus loin si c'est pertinent.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thibault Bazin.

**M. Thibault Bazin.** Merci de cette réponse, monsieur le secrétaire d'État.

Mon but est que nous répondions au mieux aux besoins ; or il est parfois difficile de se loger, notamment en zone très tendue, quand on ne dispose pas de ressources très élevées. Ces personnes ne sont pas attractives pour les propriétaires.

De plus, les étudiants doivent parfois, maintenant, assister à des sessions de pré-rentrée ; je pense aussi à tous ceux qui auront reçu des universités un « oui, si », comme le prévoit la loi relative à l'orientation et à la réussite des étudiants, dite ORE. Dans des zones tendues, il serait très intéressant pour tous ces étudiants de disposer d'un logement dès le mois d'août.

Pour faciliter l'adoption de ces amendements, je vous propose donc de retirer l'amendement n° 934 et de rectifier l'amendement n° 780 en écrivant « onze » au lieu de « douze ». À vous de choisir, mes chers collègues. À votre bon cœur ! (*Sourires.*)

*(L'amendement n° 934 est retiré.)*

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il faudrait sans doute y réfléchir, mais il me semble que l'essentiel est de ne pas rapprocher le bail mobilité, qui est un bail temporaire, du bail classique. On sortirait de la philosophie du projet, qui est de créer un contrat innovant afin de répondre à des besoins très spécifiques.

Le bail mobilité est renouvelable une fois, puisqu'il peut arriver d'effectuer un premier stage de trois mois, puis de se voir proposer un emploi dans l'entreprise.

À titre personnel, je reste défavorable à l'amendement tel qu'il a été rectifié.

*(L'amendement n° 780, tel qu'il vient d'être rectifié, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Émilie Bonnavard, pour soutenir l'amendement n° 414.

**Mme Émilie Bonnavard.** Pour inciter les propriétaires à recourir au bail mobilité, et mettre ainsi à la disposition des locataires un bail adapté à leurs besoins, il est indispen-

sable de rassurer sur l'issue du bail. Or le principal écueil du bail mobilité est le risque de requalification en bail de droit commun.

Cet amendement tend donc d'abord à instituer un délai d'un mois à compter de l'expiration de la durée du bail pour permettre aux parties d'éviter la formation de plein droit d'un nouveau bail relevant du titre 1<sup>er bis</sup> de la loi du 6 juillet 1989.

Il permet également la conclusion de baux mobilité successifs, à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs pour un même bien avec un même locataire ne soit pas supérieure à dix mois.

Enfin, il prévoit la possibilité pour le bailleur de résilier le bail en cas de manquement du locataire à ses obligations. L'article 34 ouvre la possibilité pour le locataire de résilier le bail mais ne comporte pas de mesure similaire pour le bailleur. Il serait souhaitable de conférer à celui-ci la faculté de résilier le bail en cas de manquement du locataire à ses obligations, ainsi que pour des motifs légitimes et sérieux.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Nous avons d'ores et déjà adopté en commission un amendement qui prévoit que le bail mobilité peut être prolongé une fois par avenant, sans que la durée totale ne puisse dépasser les dix mois. C'est désormais l'alinéa 30 du projet de loi. Cette possible prolongation permettra, je le disais, de prendre en considération une éventuelle prolongation de mission temporaire, ou d'un changement de contrat de travail du locataire.

Mais votre amendement va bien plus loin, en autorisant plusieurs renouvellements à l'intérieur de la période de dix mois. Nous n'avons pas voulu retenir cette disposition, afin d'éviter la précarisation du contrat : un bailleur pourrait profiter du système et prolonger chaque mois le contrat de location.

**M. Mickaël Nogal.** C'est très juste !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Avis défavorable.

*(L'amendement n° 414, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 2873 et 3227.

La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 2873.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il s'agit d'interdire expressément toute reconduction tacite du bail mobilité. Le bail mobilité est un bail à durée ferme, à l'issue duquel les parties qui souhaitent conclure un nouveau bail doivent le faire selon les modalités du bail meublé classique. Le bail mobilité ne peut donc faire l'objet d'aucun renouvellement ni d'aucune reconduction tacite.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le secrétaire d'État, pour soutenir l'amendement n° 3227.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Il s'agit d'un amendement de cohérence.

*(Les amendements identiques n° 2873 et 3227 sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Elsa Faucillon, pour soutenir l'amendement n° 1421.

**Mme Elsa Faucillon.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 1421, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n° 935 et 1624, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 935.

**M. Thibault Bazin.** Cet amendement vise à fixer la durée du bail mobilité à douze mois, moins un jour, pour les volontaires du service civique, dont la mission peut durer jusqu'à douze mois ; ils pourraient ainsi profiter de cette avancée.

Mais je laisse ma collègue Sarah El Haïry, qui est à l'origine de cette proposition déjà débattue en commission, vous l'exposer plus longuement.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Sarah El Haïry, pour soutenir l'amendement n° 1624.

**Mme Sarah El Haïry.** Nous avons effectivement déjà débattu de cet amendement en commission. Nous avons soulevé la question des volontaires du service civique, qui font vivre cette société de l'engagement que souhaite le Président de la République, cette société où les jeunes se forment. Il ne faut pas créer de discrimination entre les volontaires qui effectuent un service civique de dix mois et ceux qui partent pour douze mois.

Afin de respecter l'esprit du bail mobilité, qui a vocation à demeurer temporaire, et grâce aux conseils éclairés de la rapporteure, nous proposons d'utiliser le critère de la distance : le bail mobilité pourrait durer un an moins un jour si le service civique est effectué à plus de trente kilomètres du domicile familial ou de la résidence principale. Cette distance existe déjà dans la loi : c'est aujourd'hui la distance entre le domicile familial et l'établissement d'inscription nécessaire pour que les étudiants boursiers puissent obtenir un logement du centre régional des œuvres universitaires et scolaires – CROUS.

Cette adaptation exceptionnelle du bail mobilité au service civique, ce n'est pas une lubie ; c'est une façon de permettre aux 150 000 jeunes volontaires de quitter leur territoire d'origine. Pire encore, sans cela, certains pourraient renoncer à s'engager parce qu'ils ne pourraient pas se loger !

Nous défendons une société du volontariat, de l'engagement. Parce que c'est à cette France-là que nous croyons, nous vous proposons cette exception au bail mobilité, exception que nous espérons utile.

**M. Bruno Millienne.** Excellent !

**M. Jean-Noël Barrot et M. Patrick Mignola.** Bravo !

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Nous avons en effet déjà débattu de ce point en commission : il est important de prendre en considération la spécificité du service civique, et donc de ces jeunes qui correspondent aux critères du bail mobilité – leur âge leur permettant en outre de profiter du dispositif Visale.

Nous venons néanmoins d'adopter un amendement, n° 971, qui élargit le champ du bail mobilité au service civique volontaire. Cette avancée me semble suffisante. Nous avons parlé en effet de douze mois ou de onze mois, mais on se rapproche alors d'une location classique. Adosser un contrat de location à un statut professionnel me semble en outre complexe d'un point de vue administratif.

J'émet donc malheureusement un avis défavorable, mais en soulignant que vous nous avez permis d'avancer, puisque le service civique est, grâce à vous, inscrit dans le texte.

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** C'est en effet à la suite de la proposition que vous avez formulée en commission que nous avons adopté tout à l'heure – comme nous en étions convenus – l'amendement n° 971.

Il y aura deux cas de figure : une personne qui effectue un service civique de courte durée pourra profiter du bail mobilité ; si son service civique dure un an, pour les mêmes raisons que j'expliquais à M. Bazin tout à l'heure, il devra signer un bail meublé.

Votre amendement est donc, si j'ose dire, quasiment satisfait.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Sarah El Haïry.

**Mme Sarah El Haïry.** L'adoption de cet amendement apporte en effet une réponse partielle, nécessaire, à la question du service civique.

Toutefois, je voudrais souligner que l'amendement présenté en commission visait aussi à ne pas créer de déséquilibres, voire de discriminations, entre ceux qui effectuent un service civique de un an et ceux qui effectuent un service civique d'une durée inférieure.

J'entends bien le risque de requalification en bail classique au sens de la loi de 1989. C'est pourquoi je vous propose, monsieur le secrétaire d'État, de déposer un sous-amendement afin de transformer cette proposition en expérimentation. Mais ne condamnez pas ces volontaires pour douze mois ! Ce sont eux qui sont le plus souvent très éloignés de leur logement.

Le risque est extrêmement limité : aujourd'hui, il y a 150 000 personnes en service civique en France. C'est une procédure très spécifique, bien identifiée.

Ouvrons, expérimentons, évaluons : le service civique est vraiment une grande avancée pour ces jeunes.

**Mme la présidente.** Sur l'amendement n° 935, je suis saisie 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. Antoine Savignat.

**M. Antoine Savignat.** J'abonderai dans le sens de notre collègue Sarah El Haïry. Ces jeunes qui s'engagent pour douze mois seront placés dans une situation dangereuse s'ils oublient de dénoncer dans les délais impartis le bail qu'ils auront signé. Or, la bonne loi, c'est celle qui apporte de la sécurité juridique à l'ensemble des parties : puisqu'ils savent dès le départ que ce contrat durera douze mois, pourquoi ne pas en informer tout de suite le bailleur, et

pourquoi ne pas leur permettre de conclure un bail pour une durée de douze mois seulement ? Ce serait une vraie sécurité juridique pour l'ensemble des parties.

**M. Thibault Bazin.** Il a raison !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Patrick Mignola.

**M. Patrick Mignola.** Sur un tel sujet, rappelons-nous que, dans cet hémicycle, nous devons faire la loi et aussi parfois envoyer des messages symboliques.

Le service civique et la promotion de l'engagement citoyen sont importants. Dès lors que l'encadrement juridique prémunit contre une requalification, l'existence d'un dispositif spécifiquement prévu pour les volontaires peut constituer une incitation supplémentaire à s'engager. Peut-être pouvons-nous faire ensemble l'effort de voter cette disposition. (*Applaudissements sur les bancs du groupe MODEM.*)

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** J'entends vos interrogations sur le cas des volontaires en service civique qui s'engagent pour douze mois ou douze mois moins un jour. Je tiens à vous rassurer, nous avons pris en compte la catégorie des volontaires en service civique qui, désormais, peuvent signer un bail mobilité.

Un volontaire qui s'engage pour une durée de dix mois ou pour une première période de six mois peut prétendre au bail mobilité, par le biais du dispositif Visale. Si son contrat est de douze mois, il entre dans le cadre du contrat de location classique, tout en bénéficiant du dispositif Visale puisqu'il est âgé de moins de trente et un ans.

Doit-on prévoir un contrat de location spécifique qui s'adresse aux volontaires en service civique engagés pour une durée de douze mois ? Celui-ci serait juridiquement compliqué à gérer pour le propriétaire qui serait confronté à une multitude de possibilités. Le bail mobilité mérité d'être expérimenté. Comme l'a dit M. le ministre, peut-être sera-t-il amené à évoluer en fonction des besoins et de l'évaluation qui en sera faite ?

Je vous propose de conserver la durée de dix mois. Les volontaires en service civique sont désormais éligibles. Ceux dont le contrat est de douze mois, comme un salarié en CDD, restent sous le régime de la loi de 1989 aux termes de laquelle un préavis s'applique. Les volontaires bénéficieront de surcroît du dispositif Visale.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thibault Bazin.

**M. Thibault Bazin.** Mon intervention porte sur la méthode. En commission, nous avons pressenti votre intérêt pour l'idée. Vous nous avez encouragés à proposer une durée autre que celle de douze mois. Nous avons trouvé une astuce : douze mois moins un jour. Nous avons préparé le terrain en reconnaissant que cette proposition n'était pas évidente à appliquer. Mais, si l'idée est bonne – je suppose que vous n'avez pas la solution immédiatement –, il me semble souhaitable de prendre date maintenant. Je ne doute pas qu'au Sénat, compte tenu de l'influence de M. Mézard – et de M. Denormandie, ne soyez pas jaloux ! –, vous saurez inspirer des corrections du dispositif.

Votre réponse est importante au regard du travail en commission. Nous proposons des idées, certaines d'entre elles sont refusées – c'est le jeu –, d'autres suscitent l'intérêt. Nous essayons, avec nos pauvres moyens de

députés, de suivre les recommandations pour les améliorer et nous manquons de temps. Cet exemple doit nous interpeller dans la perspective de la révision constitutionnelle : nous sommes soumis à un impératif d'efficacité, mais parfois, pour adopter de bonnes lois, il faut savoir prendre le temps. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR.*)

**Mme Émilie Bonnavard.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Bruno Millienne.

**M. Bruno Millienne.** Nous entendons vos remarques. Mais il s'agit d'un cas particulier. Je vais de nouveau plaider la cause des volontaires du service civique, ces jeunes qui s'engagent – c'est suffisamment rare pour le mentionner – et dont nous avons besoin.

J'attends une réponse sur la proposition d'une expérimentation qui pourrait donner lieu à un sous-amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le secrétaire d'État.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je dois vous avouer que nous avons également beaucoup réfléchi depuis la réunion de commission. J'ai eu exactement la même idée d'une durée de douze mois moins un jour, idée que j'ai soumise à mes services.

**M. Thibault Bazin.** Les grands esprits se rencontrent.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Or, cette idée soulève une double difficulté. D'abord, une difficulté juridique pour démontrer la spécificité du bail mobilité qui est réservé à certains publics. Dès lors que le bail est adossé aux baux de la loi de 1989, quelle est la particularité qui justifie de le circonscrire à certains publics ?

Autre difficulté, comment éviter une concurrence entre le bail meublé et le bail mobilité, sachant que ce dernier, par la possibilité de reconduction automatique, offre une protection au locataire, y compris aux volontaires en service civique qui souhaitent rester dans la région où ils ont effectué leur service ?

Pour ces deux raisons, et après analyse de la filouterie, si je puis dire, – pertinente à mes yeux puisque j'y ai songé aussi –, je préfère maintenir la durée de dix mois.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Sarah El Haïry.

**Mme Sarah El Haïry.** Je suis ravie du débat qui s'est ouvert et qui met en lumière les jeunes en service civique.

Le risque de requalification en bail de 1989 est identifié, mais notre objectif est d'éviter de créer une discrimination entre les volontaires en service civique, et de les convaincre de ne pas s'interdire un volontariat un peu plus long.

Le bail mobilité est précisément conçu pour s'adresser aux personnes qui sont dans une période de mobilité et d'engagement. Il constitue une avancée pour les volontaires qui s'engagent. C'est pour éviter tout déséquilibre entre les volontaires que l'amendement a été écrit.

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

**M. Jacques Mézard, ministre.** Le débat a eu lieu au sein du ministère.

**M. Thibault Bazin.** Vous auriez pu nous inviter !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Des opinions différentes se sont exprimées – c'est là tout l'intérêt du débat. Nous avons cherché des solutions pour tenir compte des propositions qui avaient été émises lors des réunions de la commission. Madame la députée, j'ai été très sensible à la proposition et à l'argumentation. Mais que cherchons-nous? Nous cherchons à instaurer un bail spécifique qui ne provoque pas de confusion avec d'autres dispositifs de location existants – en particulier, le bail meublé prévu par la loi de 1989 dont la durée est de douze mois.

À côté du service civique dont la durée peut varier entre six, huit, et douze mois, il existe des formations qui peuvent durer plus de dix mois. Pour ceux qui les suivent, rien ne sera fait.

**Mme Sarah El Haïry.** J'entends votre argument.

**M. Jacques Mézard, ministre.** La question que vous soulevez pour le service civique se posera pour d'autres formations. Je soutiens pleinement l'idée de développer le service civique – d'autant plus que le groupe que je présidais au Sénat a le premier fait voter la proposition de loi sur le service civique.

Si nous avons finalement opté pour une telle position, c'est au nom de la nécessité de distinguer les trois types de baux. M. Bazin, dont la subtilité juridique est bien connue et reconnue, propose douze mois moins un jour.

**M. Thibault Bazin.** J'ai conscience que l'idée est compliquée à mettre en œuvre. J'ai pensé au comptable!

**M. Jacques Mézard, ministre.** Voilà les raisons pour lesquelles nous avons finalement adopté cette position. Le service civique n'est pas en cause, nous sommes convaincus de la nécessité de le développer au maximum.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Antoine Savignat.

**M. Antoine Savignat.** Pour répondre à M. Denormandie, j'entends que la frontière est ténue. Mais, en créant le bail mobilité, vous ajoutez une exception à l'exception puisque la loi de 1989 est déjà l'exception aux dispositions du code civil sur la liberté contractuelle et sur le contrat qui établit la loi entre les parties. Le bail mobilité est une exception supplémentaire. Le jeune qui effectue un service civique de douze mois et qui signera donc un bail meublé classique, s'il oublie de le dénoncer, verra son bail reconduit tacitement, ce que les dispositions sur le bail mobilité interdisent. La loi est dure, et le jeune, s'il est poursuivi, sera donc condamné à payer une année supplémentaire de location...

**Mme Christelle Dubos, rapporteure** et **M. Julien Denormandie, secrétaire d'État** Non, un mois de préavis.

**M. Antoine Savignat.** ...à condition qu'il ait pensé à le dénoncer – c'est bien le problème. Puisque l'exception que constitue la non-reconduction tacite est prévue dans le bail mobilité, il me paraît judicieux d'en faire bénéficier les jeunes en service civique pendant la durée de ce service.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n°935.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	58
Nombre de suffrages exprimés .....	58
Majorité absolue .....	30
Pour l'adoption .....	15
contre .....	43

*(L'amendement n° 935 n'est pas adopté.)*

*(L'amendement n° 1624 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Émilie Bonnavard, pour soutenir l'amendement n° 3170.

**Mme Émilie Bonnavard.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 3170, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 2820.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Amendement rédactionnel.

*(L'amendement n° 2820, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Mathilde Panot, pour soutenir l'amendement n° 2283.

**Mme Mathilde Panot.** Monsieur le ministre, vous avez cité les trois motifs d'opposition au bail mobilité, en espérant avoir convaincu de leur absence de bien-fondé.

Le motif principal qui nous anime, comme la Confédération nationale du logement, la fondation Abbé Pierre et d'autres associations de protection des locataires, est la crainte, sous couvert d'aider certaines populations à se loger, de voir dédoublée dans le logement la précarité qui est subie sur le marché du travail. Nous continuerons à opposer cet argument au bail « précarité ».

Éric Coquerel l'a rappelé, au Royaume-Uni, un bail « précarité » ou mobilité a été instauré. Même s'il diffère quelque peu de votre proposition, ce bail peut être conclu pour une durée de six à douze mois. Depuis, la part des ménages devenus sans abri en raison d'une rupture de ces contrats précaires est passée de 11 % en 2009-2010 à 32 % en 2016-2017.

Cet amendement vise à préciser que le locataire ne peut être expulsé sans solution de relogement, afin d'éviter que, à l'issue du bail mobilité, des personnes soient expulsées et se retrouvent à la rue. *(Applaudissements sur les bancs du groupe FI.)*

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** La question des expulsions ne se limite pas au cas du bail mobilité. Un dispositif de prévention des expulsions existe déjà dans le droit commun ; il vise à éviter au maximum d'en arriver à cette procédure lorsque le locataire est de bonne foi. Interdire purement et simplement toutes les expulsions serait contraire au droit de propriété. Avis défavorable.

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

**M. Jacques Mézard, ministre.** Le bail mobilité est conclu de manière claire et loyale entre deux parties. Il s'agit de dispositions contractuelles entre un bailleur et un locataire, par exemple un jeune qui effectue un service civique de six mois ou une personne en formation pour huit mois. Une durée précise est fixée lors de l'engagement, donc personne n'a de raison d'être trompé.

Selon vous, si le propriétaire ne souhaite pas garder le locataire au terme du bail, ce dernier ne doit pas être expulsé. Je ne suis pas du tout un fanatique des expulsions, et nous avons prévu des dispositions pour les prévenir au maximum. En l'espèce, il y a deux personnes, un propriétaire et un locataire qui se mettent d'accord sur une durée précise correspondant à un besoin de mobilité précis pour une formation ou un service civique. L'objectif est justement, rappelons-le une fois de plus, de mettre davantage de logements sur le marché locatif. Si vous expliquez à un propriétaire ou à un bailleur, que l'on incite à louer son logement pour six ou dix mois dans le cadre d'un bail mobilité, que le locataire pourra y rester de manière indéfinie, vous risquez de ne pas trouver beaucoup de volontaires ! Voilà la réalité !

Le bail mobilité est un instrument qui doit, au contraire, favoriser la mise en location d'un plus grand nombre de biens. À partir du moment où les engagements pris dans un cadre contractuel sont clairs – or, en l'espèce, ils ne peuvent être que clairs –, je ne vois pas pourquoi on détournerait complètement le dispositif.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Mathilde Panot.

**Mme Mathilde Panot.** Les précisions que vous venez d'apporter tombent à pic, monsieur le ministre, car elles confirment ce que je disais : vous ajoutez la précarité du logement à la précarité du travail. Prenons l'exemple d'un jeune diplômé qui n'arrive pas à trouver d'emploi – nous devons tous connaître des jeunes dans ce cas puisqu'il y a une pénurie d'emplois dans notre pays – et s'engage dans un service civique de six mois en se disant que cela lui fera une expérience et qu'il se créera peut-être un réseau de connaissances qui l'aidera à trouver un logement par la suite. Le propriétaire du logement où il s'installe lui fera un bail mobilité, puisque le dispositif existe. À la fin, ce jeune qui aura accepté de manière contrainte et forcée son service civique n'aura plus ni service civique ni logement, et aucune solution de logement ne sera assurée. Donc, c'est bien ce que nous disions : en fin de compte, vous pensez que la solution pour le logement, c'est de précariser les droits des locataires. Or ce n'est absolument pas de cette manière qu'il faut s'y prendre.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le secrétaire d'État.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je ne veux pas polémiquer, madame Panot, mais je vous le dis avec la plus grande conviction : ce sont des discours comme celui-là, que vous ou d'autres tenez,...

**M. Thibault Bazin.** Pas nous !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** ...qui tuent le logement en France. Nous entendons, d'un côté, que les propriétaires sont tous des nantis.

**Mme Mathilde Panot.** Je n'ai jamais dit cela !

**M. Éric Coquerel.** À quel moment avons-nous dit cela ? Vous caricaturez !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Nous entendons, de l'autre, qu'un locataire est quelqu'un qui aime à dégrader les habitations. C'est parce que vous et d'autres tenez de tels discours qu'il y a aujourd'hui des centaines de milliers de logements vacants et que, à la fin des fins, la plupart des propriétaires préfèrent ne pas louer.

**M. Éric Coquerel.** C'est vous qui libéralisez !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Mais vous n'êtes pas la seule en cause, madame Panot, car cela fait des décennies que l'on oppose en permanence les propriétaires et les locataires. Or l'aspect à mon avis le plus bénéfique du projet de loi que nous défendons, c'est que nous essayons de rétablir l'équilibre, de manière apaisée, entre les uns et les autres. (*Applaudissements sur les bancs de la commission et sur les bancs du groupe LaREM.*)

C'est la meilleure chose que nous puissions faire pour le logement en France. Arrêtez de les opposer chaque fois les uns aux autres ! Arrêtez de dire que le propriétaire sera ravi de mettre le locataire à la rue et qu'il faut donc que le propriétaire devienne responsable du relogement du locataire ! Cela ne peut pas marcher de cette manière ; cela aggraverait encore la vacance des logements. Or cette vacance est aujourd'hui le plus grand mal dont souffre le secteur du logement en France. Rééquilibrons de manière apaisée les rapports entre les propriétaires et les locataires. C'est le meilleur service que nous puissions rendre à la France. (*Mêmes mouvements.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Mathilde Panot.

**Mme Mathilde Panot.** Premièrement, ni Éric Coquerel ni moi n'avons jamais dit que les propriétaires étaient tous des nantis. Je vous serais reconnaissante de ne pas caricaturer nos positions.

Deuxièmement, si les positions de la Fondation Abbé Pierre étaient relayées par d'autres que par La France insoumise, peut-être y répondrait-on avec des arguments, plutôt qu'en affirmant que nous opposons les propriétaires et les locataires, alors que tel n'est pas le cas. Nous sommes en train de faire la loi, de définir des règles qui auront une incidence sur la manière dont vivent les citoyens et les citoyennes de notre pays.

Vous dites qu'il faut rééquilibrer les rapports entre les propriétaires et les locataires. Je pense moi aussi qu'il faut le faire, mais en faveur des locataires. (*Murmures sur les bancs du groupe LaREM.*) Car la situation du logement est aujourd'hui telle que le rapport de forces n'est pas favorable au locataire. Nous ne disons nullement : « Bouh ! Les méchants propriétaires ! Ils sont tous horribles et se moquent bien de ce que vivent les locataires ! » Mais le rapport de forces est aujourd'hui du côté du propriétaire.

**Mme Sophie Beaudouin-Hubiere, vice-présidente de la commission des affaires économiques.** C'est une contre-vérité !

**Mme Émilie Bonnivard.** C'est faux !

**Mme Mathilde Panot.** Mais si, c'est vrai ! Regardez la situation du logement ! Regardez les difficultés qu'éprouvent les gens à trouver un logement ! C'est la réalité actuelle, et c'est pour cette raison que nous avons proposé cet amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ian Boucard.

**M. Ian Boucard.** Je suis évidemment en désaccord total avec l'amendement du groupe La France insoumise, mais je souhaite surtout réagir au vibrant plaidoyer que vous avez

adressé aux propriétaires, monsieur le secrétaire d'État, dans la tribune que vous avez publiée dans le magazine de l'Union nationale de la propriété immobilière.

Je partage totalement votre analyse : le grand drame du logement dans notre pays est effectivement la vacance locative, notamment dans les secteurs détendus. Néanmoins, je regrette – cela n'a guère de rapport avec l'amendement, et je m'en excuse – que ce projet de loi n'apporte pas suffisamment de garanties aux propriétaires qui ont affaire à de mauvais locataires. Certes, ceux-ci représentent à peine 1 % des locataires, mais on sait le drame que peut vivre, par exemple, un ouvrier qui a fait un investissement locatif pour financer sa retraite et dont le locataire ne lui paie pas de loyer pendant deux ans, alors qu'il doit lui-même continuer à rembourser son crédit. Malheureusement, le texte n'apporte pas de solution à ce problème, qui est souvent la source de la vacance immobilière, notamment quand les propriétaires sont un peu âgés. Bref, je souscris totalement à vos propos, mais je crois que nous devons aller beaucoup plus loin pour régler ce problème majeur. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LR.)*

*(L'amendement n° 2283 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Mathilde Panot, pour soutenir l'amendement n° 2288.

**Mme Mathilde Panot.** Je le retire.

*(L'amendement n° 2288 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 1131.

**M. Robin Reda.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 1131, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Sur l'article 34, je suis saisie par le groupe La France insoumise d'une demande de scrutin public.

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

Sur l'amendement n° 936, je suis saisie 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. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 936.

**M. Thibault Bazin.** Pour éviter toute confusion, mes chers collègues, je précise que le scrutin public sur le présent amendement aura lieu avant le scrutin public sur l'article 34, qui a pourtant été annoncé en premier.

Je reviens sur un débat de fond. Je n'ai pas défendu, volontairement, l'amendement n° 933, qui visait à rétablir le dépôt de garantie dans tous les cas, car j'ai bien compris que l'absence de dépôt de garantie était essentielle de votre point de vue.

En commission, vous avez évoqué la garantie Visale. Je dois avouer qu'elle fonctionne mieux que les dispositifs que nous avions connus au cours des années précédentes.

**Mme Sylvia Pinel.** C'était une phase de lancement !

**M. Thibault Bazin.** En effet.

Mais il y a tout de même un problème : le risque de détérioration locative n'est pas couvert par la garantie Visale. J'ai bien compris, à la lecture de votre tribune, que la garantie Visale est, de votre point de vue, la meilleure option et que les propriétaires devraient tous la choisir. Mais, objectivement, elle reste peu connue, malgré toute la publicité que vous lui faites. Surtout, elle constitue un frein au développement du bail mobilité.

Pour notre part, nous souhaitons la réussite du bail mobilité, avec les conditions et les réserves que nous avons pu émettre. Par notre amendement, nous vous proposons d'introduire dans le texte la disposition suivante : « un dépôt de garantie d'un mois maximum peut être exigé par le bailleur s'il n'opte pas pour la garantie Visale ». Cela respecterait totalement votre stratégie : dans le cas où les propriétaires opteraient tous pour la garantie Visale, il n'y aurait pas de difficulté ; dans l'hypothèse où ils préféreraient le dépôt de garantie, cela ne les empêcherait pas de proposer un bail mobilité.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** L'objet de votre amendement est d'autoriser le dépôt de garantie dans le cadre du bail mobilité. Or l'interdiction du dépôt de garantie constitue précisément l'un des grands avantages de ce bail. Le fait de devoir avancer deux mois de loyer est parfois rédhibitoire pour des étudiants ou des salariés en mobilité temporaire. Le bail mobilité sera automatiquement éligible à la garantie Visale, dont le champ sera élargi à l'indemnisation des dégradations locatives. Comme vous l'avez indiqué, nous devons faire la promotion de ce dispositif, car il est simple, rapide et, surtout, gratuit pour les deux parties.

Avant de terminer notre discussion au sujet du bail mobilité, je voudrais signaler un de ses avantages, que nous avons oublié de mentionner : outre la réponse qu'il apportera au problème de la vacance des logements, il facilitera l'accès à l'emploi, notamment pour les personnes qui auraient probablement refusé un emploi faute de logement.

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Si je comprends bien le sens de votre démarche, monsieur Bazin, vous souhaitez vraiment que le bail mobilité fonctionne, mais vous craignez que l'interdiction du dépôt de garantie ne soit un handicap dans certains cas, car la garantie Visale, censée le remplacer, n'est pas assez connue.

**M. Thibault Bazin.** Oui !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** C'est un choix cornélien, exactement comme la fixation de la durée du bail à dix ou douze mois. Objectivement, j'ai tourné autour de la question pendant plusieurs heures. L'idée du bail mobilité est de protéger à la fois le propriétaire et le locataire. Je vous renvoie à ma tribune, qui appelle à un apaisement des relations entre les uns et les autres ; il faut réussir à trouver le juste équilibre. Avec le bail mobilité, on donne, d'un côté, un avantage au propriétaire : il pourra louer de manière plus rapide et plus simple qu'il ne pouvait le faire auparavant. Et l'on donne, de l'autre, un ensemble de garanties au locataire, notamment l'absence de barrière à l'entrée, le dépôt de garantie étant interdit.

Nous avons créé, par la loi, un nouvel outil, le bail mobilité, et, de manière contractuelle, la garantie Visale. Tous les textes relatifs à la garantie Visale seront en principe signés à la mi-juin, d'ici à une dizaine de jours. Nous avons d'ailleurs considérablement renforcé la garantie, puisqu'elle couvrira désormais non seulement les impayés mais aussi la remise en état du bien. Elle apportera donc une sécurité totale au propriétaire. D'un point de vue rationnel, un propriétaire souhaitant proposer un bail mobilité n'aurait pas d'intérêt à demander un dépôt de garantie, puisque la garantie Visale, attachée à ce bail, est plus protectrice.

Il y a deux possibilités. Soit nous arrivons à vendre le produit dans sa globalité, à savoir le *package* formé par le bail mobilité et la garantie Visale. Ce sera un énorme travail. Je ferai valoir à l'ensemble des agences immobilières, que je rencontrerai à nouveau dans quelques jours, qu'il faut proposer le bail avec la garantie Visale. J'en appelle d'ailleurs à la motivation de tous ceux qui croient au bail mobilité pour faire la publicité de cette garantie. Soit nous ouvrons, demain, la possibilité de demander un dépôt de garantie. Si nous le faisons, je pense que l'on compromettra toutes les chances de réussite de la garantie Visale, car les gens choisiront la solution de simplicité, c'est-à-dire le dispositif existant : le dépôt de garantie.

Je vous fais donc une proposition très claire : partons sur la garantie Visale, suivons la chose de près, et si, dans les prochains mois, on se rend compte que cela ne fonctionne pas, changeons de stratégie et faisons ce que vous suggérez.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 936.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	50
Nombre de suffrages exprimés .....	49
Majorité absolue .....	25
Pour l'adoption .....	6
contre .....	43

*(L'amendement n° 936 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 937.

**M. Thibault Bazin.** Défendu !

*(L'amendement n° 937, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

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

**M. Éric Coquerel.** Je souhaite expliquer le vote de mon groupe sur l'article 34.

Comme l'a dit Mathilde Panot, nous ne portons pas de jugement moral sur les propriétaires. Aucun des membres de mon groupe n'a jamais considéré qu'un propriétaire était un affreux nanti qu'il faudrait soupçonner par avance de je ne sais quel travers.

Simplement, dès lors qu'il existe un rapport social entre deux personnes et que le lien qui les unit n'est pas neutre, il est normal que nous fixions des lois et des règles. Ainsi, quand, dans Paris et sa périphérie, mais aussi dans toutes les autres grandes villes de France, il y a pour chaque bien mis

en location une file d'attente au pied de l'immeuble, chacun comprendra facilement que, la demande étant plus importante que l'offre, le locataire est en situation d'infériorité par rapport au propriétaire.

C'est exactement ce que nous avons tenté de vous expliquer – et, là encore, vous nous avez répondu sur le terrain des jugements moraux – à propos du patron et du salarié entre lesquels il existe – c'est la justice qui le dit – un lien de subordination qui appelle des règles et des lois.

Dès lors, l'enjeu de cet article est le suivant : avons-nous un bon texte qui permet d'avantager les deux parties ?

De ce point de vue, nous ne sommes pas convaincus par vos arguments, ni par le fait que vous ayez refusé tous les amendements – de M. Peu, de M. Pupponi – tendant à réserver le bail mobilité à la situation où un propriétaire loue son bien de façon occasionnelle, pour répondre à un besoin spécifique du locataire, alors que ces amendements constituaient des garde-fous.

Vous nous dites que ce dispositif est avantageux pour le locataire qui se retrouve dans la situation extraordinaire où il a besoin de louer un logement pendant dix mois. Mais ce n'est pas le cas d'un étudiant dans le supérieur – à moins qu'il n'interrompe ses études –, puisque l'année universitaire dure un peu plus de dix mois. Pourquoi chercherait-il donc un logement aussi précaire ? Il en va de même d'une personne en formation professionnelle et, souvent, de celle qui exerce ce que vous appelez une mission temporaire – un contrat à durée déterminée.

Selon la fondation Abbé Pierre, si la durée normale du bail est de trois ans, celle du bail meublé est déjà de un an, voire de neuf mois pour les étudiants. Au passage, grâce à la loi de finances initiale pour 2018, le bail meublé se révèle remarquablement avantageux du point de vue fiscal pour les propriétaires. Je vous renvoie à un récent article du *Parisien* à ce sujet. Quoi qu'il en soit, le locataire peut déjà, dans ce cadre, quitter le logement plus tôt s'il le veut.

Autrement dit, il existe déjà plusieurs possibilités, pour un locataire se trouvant effectivement dans cette situation, de louer un bien pour un délai restreint, en accord avec le propriétaire. Le problème est le suivant : non seulement vous ouvrez la boîte de Pandore – comme l'a dit mon collègue LR au début de ce débat, lorsque l'on crée une dérogation, on ne sait jamais où l'on s'arrêtera –, mais vous risquez de permettre à des propriétaires peu scrupuleux de devenir des spécialistes de ce genre de locations, puisque la loi ne les en empêchera pas.

De ce point de vue, je le répète, le bail mobilité est bien un bail précaire.

Si vous aviez voulu changer les choses, vous nous auriez permis de légiférer en faveur du locataire : vous auriez donné à certains locataires – étudiants, salariés en mission temporaire, etc. – la possibilité d'interrompre encore plus facilement un bail normal. Vous auriez pris en considération la situation spécifique de tel ou tel locataire plutôt que celle du propriétaire, et je l'aurais compris.

Ce n'est pas ce que vous avez fait, et, je le répète, le refus que vous avez opposé à des amendements de bon sens ne nous a pas convaincus. Nous voterons donc contre l'article 34. *(Applaudissements sur les bancs du groupe FI.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thibault Bazin.

**M. Thibault Bazin.** Concernant le nouvel outil que constitue le bail mobilité, une chose est sûre : il existe un besoin parmi le public que vous ciblez – un public dont nous regrettons qu’il n’ait pas été étendu, par exemple aux volontaires du service civique. Le problème est le suivant : l’outil est-il le bon pour répondre à ce besoin ? Oui, à une condition : qu’il convainque les propriétaires.

L’un des grands enjeux du projet de loi est de permettre à des logements vacants de revenir sur le marché – j’ai bien lu votre tribune, monsieur le secrétaire d’État. Vous avez fait, en réalité, deux choix cornéliens. Pour nous, ils mettent en péril l’efficacité et la réussite de ce dispositif.

Il y a ici un véritable enjeu touchant les propriétaires. En matière d’immobilier, la psychologie est essentielle, comme l’est le rapport de confiance. Je n’entrerai pas dans le débat sur les caricatures, car le plus important est l’existence de ce lien de confiance entre celui qui a fait le choix d’être propriétaire, avec les avantages et les inconvénients que cela comporte, et celui qui cherche un bien à louer.

Les propriétaires, en France, ne connaissent peut-être pas le dispositif Visale, que vous êtes d’ailleurs en train de modifier, ce qui complique notre appréhension de la loi. C’est un pari sur l’avenir, y compris en ce qui concerne la perception par les propriétaires de la garantie Visale ; et, en matière d’immobilier, les perceptions sont essentielles.

Dans ces conditions, notre groupe s’abstiendra lors du vote de cet article.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Mickaël Nogal.

**M. Mickaël Nogal.** Le groupe La République en marche, qui soutient depuis plusieurs mois l’outil du bail mobilité, votera évidemment cet article.

Je veux rassurer notre collègue Coquerel, inquiet de la précarité qui pourrait résulter de ce bail. La garantie Visale a pour objet de sécuriser à la fois le propriétaire et le locataire, dont elle facilite l’accès au logement. Vous parliez, mon cher collègue, du rapport de force entre locataire et propriétaire : je ne suis pas certain qu’il soit toujours favorable au propriétaire. En l’occurrence, le bail mobilité apporte les moyens nécessaires, d’ordre réglementaire, pour rassurer les propriétaires.

Comme l’a fait le secrétaire d’État en encourageant le recours à Solibail, j’appelle les propriétaires à se saisir du bail mobilité pour permettre à tous les jeunes de notre pays de se loger plus facilement. Ce bail apporte une véritable solution, qui n’existait pas dans notre droit, et la loi ELAN permet ainsi de créer un rapport gagnant-gagnant entre une demande et l’offre nouvelle qui va être induite, pour tous les jeunes, toutes les personnes en formation professionnelle et en mobilité choisie.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l’article 34, tel qu’il a été amendé.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	47
Nombre de suffrages exprimés .....	41
Majorité absolue .....	21
Pour l’adoption .....	38
contre .....	3

*(L’article 34, amendé, est adopté.)*

#### Après l’article 34

**Mme la présidente.** Je suis saisie de plusieurs amendements portant articles additionnels après l’article 34.

La parole est à M. Mickaël Nogal, pour soutenir l’amendement n° 2955.

**M. Mickaël Nogal.** Cet amendement vise à créer une nouvelle catégorie de résidence, destinée aux jeunes actifs et, plus généralement, aux jeunes de moins de trente ans. Alors que, selon l’INSEE, les jeunes âgés de dix-huit à vingt-neuf ans sont plus de 12 millions, le déficit de logements pour cette catégorie de population est estimé à 1 million. L’amendement vise donc à sécuriser juridiquement la création de résidences réservées à ce public afin d’en favoriser l’essor pour répondre à ce besoin.

Les immeubles qui seront construits comprendront à la fois des locaux privatifs, meublés ou nus, et des locaux affectés à la vie collective ou à la vie active, au plus près des besoins des jeunes actifs. Il s’agit notamment d’espaces de *coworking* et de pépinières, afin de resserrer les liens entre logement et emploi, en écho au bail mobilité que nous venons de voter. Ces structures pourront également proposer des services supplémentaires, dont des prestations de restauration.

Il n’existe pas de financement public pour ce type de structure, qui ne concurrencera nullement les foyers de jeunes travailleurs – FJT –, lesquels font bénéficier leurs occupants d’un accompagnement. Le nouvel outil juridique que nous voulons créer correspond à un besoin qui ne trouve pas aujourd’hui de réponse véritablement adaptée.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Favorable.

En effet, cette nouvelle offre de résidence pour les jeunes actifs apporte une flexibilité supplémentaire par rapport aux foyers de jeunes travailleurs, en permettant aux étudiants de rester dans leur logement quand ils entrent dans la vie active. Si son inscription dans la loi facilite le déploiement de ces résidences, j’y suis favorable.

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d’État.** J’ai beaucoup de mal à saisir le nouvel objet que vous proposez, monsieur le député. Il existe déjà des résidences universitaires et d’autres types de logement. À quel besoin ce nouveau statut répondrait-il ?

J’é mets donc un avis de sagesse. Je ne veux pas que l’on alourdisse la loi, mais si la chambre a en tête un besoin auquel cet amendement répondrait, je m’en remets à sa sagesse.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ian Boucard.

**M. Ian Boucard.** Cet amendement me pose un vrai problème. Vous l'avez très bien vendu, mon cher collègue : si j'étais investisseur, j'aurais sans doute mis de l'argent dans ce que vous proposez !

**M. Mickaël Nogal.** Ce n'est pas pour les investisseurs !

**M. Ian Boucard.** Ce n'est pas ce que j'ai voulu dire. Je suis tout à fait d'accord – pour la troisième fois ce soir ! – avec M. le secrétaire d'État : nous avons déjà les résidences du CROUS pour les étudiants, les FJT pour les travailleurs ; quel est donc ce nouvel objet ? Il m'évoque les résidences pour seniors et leurs investisseurs douteux – je ne vous mets pas du tout en cause en disant cela – qui ont misé et gagné beaucoup d'argent ; cela me pose un problème.

J'ai l'impression que cet amendement crée des FJT pour jeunes un peu plus aisés. Or le but du projet de loi est de permettre une certaine mixité sociale. Il a beaucoup été question de cet objectif à propos de l'habitat social, et j'imagine qu'il vous tient très à cœur. Je doute que ce que vous proposez permette de l'atteindre.

Pour reprendre votre exemple, car il était éclairant, si ces résidences juniors avaient existé à Paris à l'époque où vous y cherchiez un stage, il y a fort à parier que vous n'auriez pas eu les moyens d'y accéder et que cet outil juridique n'aurait pas été adapté à votre cas.

À mon sens, nous ferions mieux de nous engager collectivement en faveur d'une réhabilitation des CROUS et des FJT, plutôt que de créer un nouvel outil juridique, qui profitera moins à la jeunesse qu'aux investisseurs qui gagneront beaucoup d'argent. Je redoute la sagesse du secrétaire d'État !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Patrick Mignola.

**M. Patrick Mignola.** Cher collègue, vous avez eu des mots particulièrement durs à l'égard de cette nouvelle catégorie de logements. Sa réussite dépendra des services qu'elle proposera. Nous pressentons qu'il existe un besoin, en particulier chez les jeunes qui entrent dans la vie active – nous en avons des exemples sur le terrain. Pourquoi s'y opposer ? C'est bien l'adéquation de l'offre et de la demande qui décidera de sa réussite. Cela ne coûte pas d'argent public.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Mickaël Nogal.

**M. Mickaël Nogal.** La loi ELAN vise à proposer des solutions à tous et à offrir des opportunités, sans créer de contraintes. Cet outil représente une nouvelle opportunité. Les étudiants boursiers sont éligibles aux CROUS, qui font un très bon travail. Il est important de construire plus de logements pour les étudiants et les personnes en situation de précarité, que je suis le premier à défendre. Mais le plafond de ressources qui a été fixé ne permet pas à certaines personnes de moins de trente ans d'intégrer les foyers de jeunes travailleurs : du reste, ils ne cherchent pas à y trouver une place mais sont plutôt en quête d'un logement s'inscrivant dans leur philosophie de vie et dans leur parcours, avec la possibilité de créer des passerelles entre le logement, l'emploi et le réseau professionnel, qui est important quand on commence sa vie professionnelle. Cet outil juridique très cadré représentera une nouvelle opportunité, dont les acteurs sur le terrain, des collectivités ou des investisseurs, mais surtout des étudiants et des jeunes actifs pourront se saisir.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thibault Bazin.

**M. Thibault Bazin.** La loi ELAN se voudrait une loi de simplification. Cet amendement vise à créer un nouveau type de résidence, parce que des jeunes ont des difficultés à se loger. Des questions un peu bêtes me viennent. Qui produit ce type de résidence ? Avec quel financement ? Il est question d'un agrément du représentant de l'État. Aujourd'hui, soit les résidences sont supportées par des investissements publics, soit elles le sont par des investissements privés facilités par des dispositifs fiscaux. Est-ce que cet amendement n'est pas un cavalier législatif avec un coût en deux temps ? Alors que les moyens sont limités dans le domaine du logement, même si le concept est séduisant, je ne comprends pas l'intérêt de voter ce type de création.

Notre but est de construire plus. Mais qui va supporter la construction de ces logements ? Si ce sont des financements privés, sans dispositif fiscal à la clé, cela ne marchera pas.

**Mme Sylvia Pinel.** Ou sans financements publics !

**M. Thibault Bazin.** Ou sans financements publics ! Surtout sans financements publics !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ian Boucard.

**M. Ian Boucard.** Ce type de construction ne peut pas faire l'objet d'un amendement. Il ressemble à un cavalier législatif. Je ne vois pas bien ce qu'il vient faire après l'article 34. Comme l'a dit Thibault Bazin, s'il n'y a pas de financements publics ou d'incitation fiscale, cela marchera moyennement. Au fond, un investisseur, qui a ce genre de projet, construira un immeuble avec des T1 et des T2, qui s'adresseront en priorité à des jeunes actifs. Il n'y a pas besoin d'appeler cela une résidence junior, ni de la créer.

**Mme Émilie Bonnivard.** Mais oui !

**M. Ian Boucard.** Dans le projet de loi de finances pour 2018, la majorité a supprimé l'agrément Pinel pour toutes les zones rurales. Espérons que ce n'était pas pour le remettre dans des résidences junior qui ne serviront pas à grand-chose, puisqu'un jeune actif peut accéder soit à du logement privé, soit à du logement social. Si ce n'est pas le cas, nous nous trouvons face à un problème que nous devons résoudre par la loi, sans créer une nouvelle catégorie distincte.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Mickaël Nogal.

**M. Mickaël Nogal.** L'amendement vise à récrire le code de la construction et de l'habitation pour intégrer dans les résidences universitaires actuelles une catégorie de résidences junior destinées aux jeunes actifs. Il n'y a pas de financement public. Nous ne demandons pas au Gouvernement de s'engager financièrement pour soutenir la construction de ces résidences.

Je pense qu'il existe une demande sur le terrain. Je l'ai rappelé, ce sont environ 1 million de jeunes entre dix-huit et vingt-neuf ans qui sont à la recherche d'un logement. Certains peuvent recourir au bail mobilité, que nous venons de voter, d'autres, qui sont boursiers, peuvent être logés grâce au CROUS, mais il doit également être possible de trouver un logement qui réponde à son besoin. La philosophie de la loi ELAN est d'offrir à chacun la possibilité de vivre et d'évoluer en fonction de ses besoins. Si le besoin est imminent, vous pouvez grâce à ces nouvelles résidences répondre à un besoin supplémentaire.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thibault Bazin.

**M. Thibault Bazin.** Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, depuis le début des débats, vous faites preuve de rigueur intellectuelle, vous essayez de comprendre, et vous avez admis que le dispositif semblait beau sur le papier mais un peu flou. Je n'ai rien contre votre proposition, monsieur Nogal, qui, sur le papier, est en effet très « sexy ». Mais soyons sérieux un instant. Si vous créez un concept, il faut qu'il ait un statut. Comment s'inscrit-il dans le panorama juridique ? Vous visez les jeunes actifs en recherche de logement. Mais, dans la construction de ce type de résidence, le plus dur, c'est de payer les surfaces communes, parce qu'elles sont réparties entre tous les logements privés. Cela augmente fortement le prix au mètre carré, si bien que la rentabilité est relativement faible et les loyers pas très intéressants. Je ne suis donc pas sûr que ces logements répondent à votre objectif initial.

À Metz, nous avons essayé d'imaginer ce type de résidence. Il y a aussi eu les internats d'excellence. Ce type de dispositif ne marche pas en privé, s'il n'y a pas de statut ni d'agrément. Un investisseur privé a peur. Il a besoin d'avoir confiance et d'être rassuré sur le statut de la résidence où il va mettre des billes.

**Mme Sylvia Pinel.** C'est vrai !

**M. Thibault Bazin.** Si un secrétaire d'État de la République ne voit pas trop où l'on va, imaginez celui qui va placer toutes ses économies, en vue de sa retraite, dans un concept flou. Cela ne marchera pas.

L'autre possibilité, c'est que la construction relève d'un portage public. Mais nous avons déjà du mal à porter ce que nous avons à porter ! Je suis très défavorable à ce dispositif. Je ne comprends pas l'attitude des Marcheurs qui, depuis le début des débats, présentent des amendements avant de les retirer. J'aurais envie de dire : « Avis défavorable sinon retrait »... Ou plutôt : « Retrait sinon avis défavorable ! » (*Sourires.*)

**M. Mickaël Nogal.** Bien essayé !

(*Après une épreuve par assis et levé, l'amendement n° 2955 est adopté.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thomas Rudigoz, pour soutenir l'amendement n° 2566.

**M. Thomas Rudigoz.** Je défends cet amendement au nom de son auteur, Marie Guévenoux. Il vise à reconnaître le très important rôle de lien social que jouent les gardiens salariés dans les résidences dont ils ont la charge. La profession de gardien ne pourrait être réduite à la seule exécution des tâches d'entretien de l'immeuble et d'élimination des déchets, ce que l'on appelle plus communément « sortir les poubelles ». Les gardiens d'immeubles accomplissent, pour les résidents, de nombreux services, qu'il convient de valoriser.

Cet amendement vise aussi à instaurer un niveau d'égalité en matière de charges récupérables dans les missions exercées par les gardiens salariés et celles exercées par des sociétés privées de gardiennage.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Retrait ou avis défavorable.

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

**M. Jacques Mézard, ministre.** Avis défavorable.

(*L'amendement n° 2566 est retiré.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Éric Bothorel, pour soutenir l'amendement n° 2977.

**M. Éric Bothorel.** Madame la rapporteure, nous avons échangé en commission autour de cet amendement. Vous m'aviez alors dit qu'il était satisfait. Après avoir retravaillé sur le sujet, il est apparu que, si vous aviez fait le mouvement dans un sens, vous ne le faisiez pas dans l'autre. C'est tout l'objet de cet amendement qui vise à exonérer d'autorisation de changement d'usage les logements qui sont en bail mobilité et qui passent en meublé touristique. L'objectif est de rendre le bail mobilité attractif pour les propriétaires, grâce à la promesse d'une meilleure rémunération, lorsqu'ils passent leur logement en meublé touristique pendant les vacances. Cet amendement vient compléter la disposition que vous nous avez proposée en commission.

À cette heure tardive, alors que cela fait presque trois semaines que je ne suis pas retourné dans ma circonscription, permettez-moi d'avoir une pensée pour ceux qui ont perdu leur logement ce soir dans les grandes inondations qui ont frappé notre pays, notamment en Bretagne. J'ai une pensée particulière pour les circonscriptions voisines de la mienne, notamment celle de Morlaix. (*Applaudissements sur tous les bancs.*)

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Nous avons adopté un amendement en commission, afin de préciser que les logements bénéficiant d'un bail mobilité n'entraient pas dans le champ du dispositif de changement d'usage, quelle que soit la durée du bail. Votre amendement est donc en partie satisfait sur ce point. Toutefois, il est vrai que, si le propriétaire de ce logement souhaite alterner entre baux mobilité et locations touristiques, il devra demander une autorisation de changement d'usage. Cela me semble préférable, afin d'éviter que des logements destinés aujourd'hui à l'habitation soient transformés en logements destinés exclusivement à la location touristique et aux baux de courte durée. Demande de retrait ou avis défavorable.

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Monsieur le député, je suis convaincu qu'il ne faut pas ouvrir aux propriétaires de résidences secondaires la possibilité de faire de la location touristique de façon systématique, car c'est précisément l'un des plus gros problèmes que nous avons à affronter dans les zones les plus tendues, bien plus grave que la question des 120 jours, par exemple, parce que c'est autant de logements qui sortent du marché de la location. Je suis donc convaincu qu'il ne faut pas le faire.

(*L'amendement n° 2977 est retiré.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Guillaume Vuilletet, pour soutenir l'amendement n° 2564.

**M. Guillaume Vuilletet.** J'en profiterai pour défendre également l'amendement n° 2565. Je présente ces deux amendements au nom de Marie Guévenoux, qui en est l'auteur principal.

Vous aurez compris que Marie Guévenoux se préoccupe tout particulièrement des gardiens d'immeubles de logements sociaux. Ceux-ci sont les premiers acteurs de la tranquillité et

de la qualité de vie dans ces logements, même si l'on a eu tendance à oublier un peu cette réalité et à recourir davantage à des sociétés privées de gardiennage.

Malgré ce besoin de lien social, de sécurité du quotidien, d'entretien, qui densifie les tâches des gardiens, ceux-ci sont également l'objet d'une violence croissante et qui nourrit chez eux découragement et sentiment d'être abandonnés.

L'amendement n° 2565 propose que figure dans les conditions du bail l'engagement de s'abstenir de toute attitude violente à l'égard du gardien constitutive d'un trouble du voisinage.

L'amendement n° 2564 vise à faire des menaces et des violences à l'égard du gardien un critère résolutoire du bail de location.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Demande de retrait, sinon défavorable.

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

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

*(L'amendement n° 2564 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Elsa Faucillon, pour soutenir l'amendement n° 1344.

**Mme Elsa Faucillon.** Défendu.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Cet amendement est entièrement satisfait par le texte du projet de loi, l'alinéa 9 de l'article 34 disposant déjà que le plafonnement des frais d'agence prévu à l'article 5 de la loi de 1989 s'applique au bail mobilité.

C'est pourquoi je demande le retrait de l'amendement, auquel, sinon, je serais défavorable.

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

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

*(L'amendement n° 1344 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Guillaume Vuilletet, pour soutenir l'amendement n° 2565.

**M. Guillaume Vuilletet.** Il a été défendu.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** C'est une demande de retrait : cet amendement me semble déjà satisfait par le droit existant concernant la résiliation du bail, notamment l'article 7 de loi du 6 juillet 1989 qui impose une occupation paisible des locaux loués, et les articles du code civil qui imposent au preneur d'user de la chose louée en bon père de famille.

**Mme Elsa Faucillon.** Il est grand temps d'en finir avec cette expression de « bon père de famille » !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Guillaume Vuilletet.

**M. Guillaume Vuilletet.** Je vais retirer l'amendement, mais je voudrais insister néanmoins, comme l'a fait Marie Guévenoux, sur la nécessité de renforcer la protection des gardiens dans les cages d'escalier : sans eux, il n'y aura pas de tranquillité publique dans les cités. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.)*

*(L'amendement n° 2565 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Stéphanie Do, pour soutenir l'amendement n° 1820.

**Mme Stéphanie Do.** L'objectif de cet amendement est d'étendre la possibilité de donner congé à un locataire pour occuper le logement dont on est propriétaire aux couples pacsés recourant au statut de société civile immobilière, SCI, en application de l'article 13 de la loi de 1989. Actuellement, seules les SCI familiales permettent aux familles de donner congé à un locataire pour habiter un logement qu'elles possèdent.

Or les SCI familiales ne sont pas ouvertes aux conjoints pacsés. Il en résulte que les conjoints pacsés ne peuvent pas occuper un logement dont ils sont propriétaires et qu'ils louent en application de l'article 13.

*(L'amendement n° 1820, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Mathilde Panot, pour soutenir l'amendement n° 2292.

**Mme Mathilde Panot.** Défendu.

*(L'amendement n° 2292, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Max Mathiasin, pour soutenir l'amendement n° 2395.

**M. Max Mathiasin.** Défendu.

*(L'amendement n° 2395, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements, n°s 2392, 2396 et 2398, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Max Mathiasin, pour les soutenir.

**M. Max Mathiasin.** Ils sont défendus.

*(Les amendements n°s 2392, 2396 et 2398, repoussés par la commission et le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

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

2

#### ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

**Mme la présidente.** Prochaine séance, cet après-midi, à seize 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, le lundi 4 juin 2018, à zéro heure cinquante.)*

*La Directrice du service du compte rendu de  
la séance de l'Assemblée nationale*

CATHERINE JOLY