



N° 647

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 3 décembre 2024.

PROPOSITION DE LOI

visant à mettre en place une régulation du marché locatif sur l'ensemble du territoire par un véritable encadrement des loyers, la mise en place de la garantie universelle des loyers et l'abrogation de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. François PIQUEMAL, Mme Mathilde PANOT, Mme Nadège ABOMANGOLI, M. Laurent ALEXANDRE, M. Gabriel AMARD, Mme Ségolène AMIOT, Mme Farida AMRANI, M. Rodrigo ARENAS, M. Raphaël ARNAULT, Mme Anaïs BELOUASSA-CHERIFI, M. Ugo BERNALICIS, M. Christophe BEX, M. Carlos Martens BILONGO, M. Manuel BOMPARD, M. Idir BOUMERTIT, M. Louis BOYARD, M. Pierre-Yves CADALEN, M. Aymeric CARON, M. Sylvain CARRIÈRE, Mme Gabrielle CATHALA, M. Bérenger CERNON, Mme Sophia CHIKIROU, M. Hadrien CLOUET, M. Éric COQUEREL, M. Jean-François COULOMME, M. Sébastien DELOGU, M. Aly DIOUARA, Mme Alma DUFOUR, Mme Karen ERODI, Mme Mathilde FELD, M. Emmanuel FERNANDES,

Mme Sylvie FERRER, M. Perceval GAILLARD, Mme Clémence GUETTÉ, M. David GUIRAUD, Mme Zahia HAMDANE, Mme Mathilde HIGNET, M. Andy KERBRAT, M. Bastien LACHAUD, M. Abdelkader LAHMAR, M. Maxime LAISNEY, M. Arnaud LE GALL, M. Antoine LÉAUMENT, Mme Élise LÉBOUCHER, M. Aurélien LE COQ, M. Jérôme LEGAVRE, Mme Sarah LEGRAIN, Mme Claire LEJEUNE, Mme Murielle LEPVRAUD, Mme Élixa MARTIN, M. Damien MAUDET, Mme Marianne MAXIMI, Mme Marie MESMEUR, Mme Manon MEUNIER, M. Jean-Philippe NILOR, Mme Sandrine NOSBÉ, Mme Danièle OBONO, Mme Nathalie OZIOL, M. René PILATO, M. Thomas PORTES, M. Loïc PRUD'HOMME, M. Jean-Hugues RATENON, M. Arnaud SAINT-MARTIN, M. Aurélien SAINTOUL, Mme Ersilia SOUDAIS, Mme Anne STAMBACH-TERRENOIR, M. Aurélien TACHÉ, Mme Andrée TAURINYA, M. Matthias TAVEL, Mme Aurélie TROUVÉ, M. Paul VANNIER,

députés et députées.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La crise du logement est une grave réalité en France, aux conséquences sociales désastreuses. De nombreuses associations et collectifs ont alerté sur cette situation depuis des années, en vain. Sourd à ces avertissements répétés, le Gouvernement n'a su proposer, au mieux, des mesures incomplètes et inefficaces, au pire un désengagement total. La régulation insuffisante du marché locatif et les logiques spéculatives sont le résultat de l'inaction de l'État. L'année 2024 a été marquée par une aggravation de la crise, en parallèle des signaux contraires envoyés par la puissance publique. Dans sa déclaration de politique générale en début d'année, le Premier ministre a assumé l'objectif d'un détricotage de la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et au printemps, la loi n° 2023-668 fêtait son funeste premier anniversaire.

L'une des composantes principales de cette crise est l'explosion du niveau des loyers. Selon une étude de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) publiée fin 2023, la part du logement représente une part conséquente du budget dépenses des Français. Elle s'élevait à 26,7 % en 2022, un chiffre en baisse par rapport à 2020 – en raison des confinements dus à la pandémie et des aides d'urgence – mais en constante augmentation depuis 2006 (24,6 %). Pour les travailleurs en formation, cela monte même à 50 %. Cela en faisait le premier poste de dépense des ménages, loin devant l'alimentation (17,3 %) ou encore les transports (13,8 %). Cette hausse touche d'autant plus les foyers les plus précaires. Dans son rapport annuel, la Fondation Abbé Pierre (FAP) rappelle que les plus pauvres y consacrent 38 % de leurs revenus.

Les raisons de cette augmentation particulièrement inique sont simples : les revenus des ménages n'ont pas suivi le niveau de l'inflation des prix et de l'augmentation des charges locatives liées à la hausse des prix de l'énergie. Dans un contexte d'appauvrissement généralisé des classes populaires, porter un changement de doctrine est absolument nécessaire et c'est tout le sens de cette proposition de loi.

La crise du logement n'est pas un enjeu secondaire, à traiter avec légèreté. Le niveau surélevé des loyers est un enjeu fondamental pour le pouvoir d'achat pour les citoyens. Ce phénomène impacte concrètement des femmes et des hommes dans leur chair. Ne pas avoir accès à un logement, en raison de moyens financiers insuffisants, exclut de facto des

millions de concitoyens de l'accès aux réseaux collectifs et place les individus en marge de la société.

La présente proposition de loi permet un véritable encadrement des loyers pérenne et sur l'ensemble du territoire national. Elle rendra possible une régulation du meublé touristique et des prix du foncier. Enfin, elle abrogera immédiatement la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023.

L'augmentation des loyers est un phénomène qui existe depuis plusieurs décennies. Ces dix dernières années, les loyers ont ainsi augmenté de 29 % dans le parc d'habitation à loyer modéré (HLM) et 44 % dans le secteur locatif privé. En 35 ans, la part des loyers dans les revenus des locataires a doublé. Selon la FAP, près de 8,7 millions de locataires, soit 13 % de la population, déclarent avoir connu des difficultés pour payer leur logement. L'Union sociale pour l'habitat rappelle dans son enquête annuelle qu'à la fin de l'année 2022, il y avait près de 900 000 ménages qui étaient en retard de paiement de leur loyer dans le parc social, dont 6,6 % de 3 mois ou plus. Les causes de cette situation délétère sont identifiées. L'explosion des prix de l'énergie, qui se répercute sur les factures, avec une multiplication des prix du gaz par vingt et de l'électricité par dix sur les marchés de l'énergie en 2022. La même année, le Gouvernement annonçait une augmentation de l'Indice de Référence des Loyers à 3,5 % entre juillet 2022 et juillet 2023. L'indice de référence des loyers (IRL), mis en place en 2005, encadre l'augmentation des loyers en cours de bail. Avec ce taux exceptionnellement élevé, l'État laissait la possibilité d'une hausse des loyers insoutenable pour les locataires. La situation risque même de s'empirer. En effet, durant l'été 2024, le Gouvernement a annoncé la fin du plafonnement de l'IRL à 3,5 %. Cela signifie que l'augmentation des loyers par les propriétaires pourra se faire au-delà de cette limite déjà bien trop élevée, sans aucune contrainte. Enfin, la dérégulation totale du foncier entraîne une montée conséquente des prix, qui se répercute sur les locataires.

Face à une telle situation, le Gouvernement a fini par consentir à la mise en place de dispositifs d'encadrement des loyers. La loi n° 2014-366 de mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur, a introduit la notion de plafonnement des loyers. Elle prévoyait que le loyer d'un logement ne pouvait pas dépasser de 20 % un loyer médian fixé par arrêté préfectoral, ni lui être inférieur de 30 %. En raison d'une sous-estimation des moyens nécessaires, le plafonnement n'a commencé à être mis en place qu'en 2016 et en 2017. Sous l'impulsion du Premier ministre d'alors, M. Emmanuel Valls, l'expérience a été tentée

dans seulement deux agglomérations, à Paris puis à Lille. Le Conseil d'État, dans sa décision n° 391654 du 15 mars 2017, a annulé la restriction de l'expérimentation à ces deux villes seulement, en la désignant comme un acte faisant grief. La loi Alur disposait que l'encadrement était applicable dans les zones tendues, soit 1 149 communes au sein de 28 agglomérations de métropoles (décret n° 2013-392 du 10 mai 2013). Quelques mois après cette décision, le Tribunal administratif, par sa décision du 28 novembre 2017, a annulé les dispositions de la loi Alur permettant d'encadrer les loyers. En 2018, La loi n° 2018-1021 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique, dite loi Elan a réintroduit, pour les collectivités volontaires, la possibilité d'un encadrement des loyers basé sur le loyer médian et à titre expérimental pour une durée de 5 ans. Le Conseil d'État a validé la légalité de cette disposition en 2019. La loi n° 2022-217 dite 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification) du 21 février 2022 a prolongé de 3 ans cette durée d'expérimentation.

Si ce début de prise de conscience de l'État est une bonne chose en théorie, l'encadrement proposé est clairement insuffisant, trop tardif et souffre de trop nombreuses failles. L'association Droit au logement (DAL) parle même d'une « *avancée en trompe-l'œil* ». La loi Elan a fragilisé une loi Alur déjà incomplète. Elle fait de l'encadrement une expérimentation et non plus une application de plein droit, commune par commune, dans l'esprit de la décision de M. Emmanuel Valls, au lieu du cadre de l'agglomération. L'encadrement, tel qu'il est appliqué actuellement, est lacunaire et ne permet pas de protéger convenablement les locataires.

L'encadrement se fait par rapport à des loyers de référence, fixés chaque année par les Préfets. Le loyer médian, dit loyer de référence, est fixé à partir des données représentatives des loyers pratiqués produites par l'OLAP (Observatoire des loyers de l'Agglomération parisienne). Avec l'encadrement des loyers, lors de la première mise en location, le loyer maximal correspond au loyer médian majoré, c'est-à-dire le loyer médian auquel est ajouté 20 % de sa valeur. Ce loyer médian est déjà souvent trop élevé, car il dépend des fluctuations du marché. Ce problème se pose notamment dans les quartiers populaires, car les prix de location au mètre carré sont plus élevés pour les petites surfaces. Ainsi, pour des logements d'une pièce, édifiés avant 1946, le loyer médian majoré atteignait, en 2019, 33,8 euros le mètre carré à Belleville et Ménilmontant ou encore 33,2 euros à la Goutte d'or. L'encadrement au loyer médian doit désormais être généralisé, de manière obligatoire, à toutes les zones tendues.

De plus, le DAL rappelle qu'il faut attendre le renouvellement du bail pour pouvoir demander au juge une diminution du loyer, si le propriétaire ne respecte pas la loi. Cela nécessite d'être bien armé juridiquement et de bénéficier d'un accompagnement, ce qui n'est pas accessible pour toutes et tous. Par la suite, le locataire est en droit de contester le loyer pratiqué dans les trois mois suivant la signature du bail. Ce délai est bien trop restreint pour engager une telle procédure et profite aux propriétaires. Il est primordial d'allonger cette durée à trois ans comme demandé par la FAP et de renforcer l'accompagnement des locataires.

Dans son baromètre sur l'encadrement des loyers, la FAP rappelle que l'application de la disposition est très inégalement répartie selon les territoires. Le dispositif se développe dans les régions mais stagne fortement à Paris. 30 % des annonces analysées dans la capitale dépassent le loyer-plafond légal, un chiffre en hausse par rapport à 2023. L'encadrement est une mesure qui profite aux plus précaires, il est donc fondamental que la loi soit appliquée de manière efficiente sur l'ensemble du territoire.

Les propriétaires qui ne respectent pas la loi doivent être plus sévèrement punis, en majorant le montant des amendes. La ville de Paris a mis en place une procédure de signalement : en 18 mois, ce sont près de 2 335 signalements enregistrés. Pourtant, le Préfet n'avait adressé que 10 amendes en 2022. Il faut augmenter les moyens de la BAIL (Brigade associative inter-locataires) qui accompagne les locataires dans ces démarches. Il est également nécessaire d'élargir la possibilité d'infliger des amendes en donnant ce pouvoir au Maire et non pas seulement au Préfet. Enfin, il faut pérenniser le dispositif, en le sortant de son statut expérimental et en l'étendant à l'ensemble des agglomérations. Il est également primordial d'étendre l'encadrement des loyers au meublé touristique, pour éviter les fuites vers des plateformes comme Airbnb.

La situation actuelle des prix du foncier est le produit d'une inaction du Gouvernement, qui laisse faire les logiques de marchandisation et de spéculation. Selon l'INSEE, l'indice des prix des logements a connu une hausse de 30 % entre 2013 et 2023. Il est absolument nécessaire de rompre avec cette politique, en luttant activement contre la spéculation foncière et en promouvant la propriété publique du foncier. Compte tenu de la crise du logement et de l'artificialisation croissante des sols (+20 000 hectares en 2024), la puissance publique doit agir, et vite. Depuis plusieurs années, des fonds d'investissement rachètent un grand nombre de terrains. Leur seul objectif est la plus-value, au détriment de l'intérêt général : les

immeubles acquis sont bien souvent laissés vacants, en attendant une revente. Selon l'INSEE, ce sont 3,1 millions de logements qui étaient vacants en 2024, soit 8,2 % du parc total de logements. Une situation inacceptable, à l'heure où près de 2,6 millions de demandes pour un logement public restent sans réponse. La financiarisation du logement est un danger : nous devons absolument tirer un trait sur la politique menée depuis de trop nombreuses années. Associé à un véritable encadrement des loyers, il est urgent de réguler les prix du foncier et taxer les plus-values financières, pour éviter les effets d'aubaine.

Face à ces phénomènes, le nombre d'expulsions locatives est en forte hausse en 2023, notamment du fait de l'augmentation des loyers et du durcissement des sanctions pénales induit par la promulgation de la loi n° 2023-668 en 2023. Le pays compte deux fois plus de sans-abris qu'en 2012, on en dénombre 330 000 aujourd'hui. Cette loi, impulsée par l'ancien ministre du Logement, entendait lutter contre les « squatteurs » et réduire les délais de justice. En réalité, elle s'inscrit dans une véritable guerre menée aux plus pauvres, dans la continuité de la politique gouvernementale depuis 2017.

Dans un avis rendu en 2022, pendant les délibérations à l'Assemblée nationale, la Défenseure des droits, Mme Claire Hédon, alertait sur une réforme qui ne *« parvient pas à garantir un équilibre entre les droits fondamentaux des occupants illicites et ceux des propriétaires et ouvre la voie à des détournements de procédure. »*

Depuis la promulgation de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023, le nombre d'expulsions a triplé, selon des chiffres du ministère du logement, atteignant 21 500 en 2023. L'ex-ministre du logement a préféré la répression disproportionnée contre nos concitoyens les plus précaires, plutôt que prendre à bras le corps la crise du logement, en encadrant durablement les loyers et en lançant un grand plan de construction. Le texte prévoit, notamment, jusqu'à 2 ans de prison et 30 000 euros d'amende pour une introduction dans un local et étend la procédure d'expulsion express aux locaux à usage d'habitation, sans recours à un juge. La majorité des cas d'introduction illégale se font dans des locaux à usage d'habitation laissés vacants, l'introduction dans le domicile d'autrui restant très marginale dans les chiffres. Or, c'est en réponse à une panique morale, liée à des cas minoritaires, qu'a émergé la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite. Les sanctions financières accrues entraînent des situations de surendettement et l'expulsion accélérée est dramatique pour des personnes et des familles qui

essaient simplement de se mettre à l'abri. L'occupation d'un local vacant n'est jamais un choix, mais toujours une contrainte et un choix difficile. L'objectif affiché de la loi, lutter contre le squat dans des logements habités, concerne une minorité de cas. Elle va en premier lieu toucher des locataires touchés de plein fouet par l'augmentation des charges locatives et des individus ayant trouvé refuge dans des locaux inoccupés. Plutôt qu'une mesure en faveur des propriétaires, sur le dos des locataires, nous préférons protéger les deux parties. Dans ce sens, nous proposons la Sécurité Sociale du Logement, avec le rétablissement de la Garantie Universelle des Loyers prévue originellement dans la loi Alur de 2014. Une agence de solidarité nationale sera mise en place, couvrant les impayés de loyers, remboursés une fois que les personnes concernées sont en capacité de le faire. Il est également nécessaire d'abroger la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 à titre immédiat.

Les expulsions locatives ne sont jamais une solution et condamnent des millions de citoyens au mal-logement et à l'errance. Personne n'est à l'abri : en 2023, dans la seule agglomération lilloise, la FAP a été saisie de 15 cas d'expulsions sans proposition d'hébergement, dont la moitié concernaient des familles avec enfants. En moyenne, il fallait 11 mois pour retrouver un logement après une expulsion. Elles ont un fort impact sur les personnes, puisque 71 % des personnes expulsées sont touchées par la suite par des problèmes de santé et d'une aggravation de leur état psychologique. Cela représente un coût social indubitable, puisque 29 % d'entre elles n'ont pas pu poursuivre une activité professionnelle.

La conséquence sur les enfants, dont on dénombre 2 043 à la rue pour l'année 2024, selon Unicef France et la Fédération des solidarités, – un chiffre largement sous-estimé, cantonné aux appels reçus aux 115 et qui ont bénéficié d'une réponse -, est absolument catastrophique. Suite à une expulsion, 43 % des enfants souffrent d'une détérioration de leur scolarité.

Comme le rappelle la Ligue des droits de l'homme, « *Un enfant à la rue ou un enfant en habitat informel et de fortune reste un enfant sans domicile dont le futur est la plupart du temps hypothéqué et dont on coupe les perspectives d'un avenir sécurisé, d'un point de vue de sa santé physique et mentale, de son intégrité, de son éducation, de son accès à un habitat digne.* ». La France a également des engagements internationaux vis-à-vis de la Convention relative aux droits de l'enfant, qu'elle a ratifiée le 7 août 1990.

Il est anormal qu'une telle situation de malheur social perdure dans un pays si riche. La seule raison à ce paradigme est l'inaction de l'État, et son abandon total du champ du logement.

Cette crise n'est en aucun cas une fatalité : des solutions existent, à condition de mettre en œuvre une politique volontariste et des mesures d'urgence immédiates, comme celles proposées dans la présente proposition de loi.

L'**article 1^{er}** vise à mettre en place un encadrement des loyers de manière durable, sur l'ensemble du territoire.

Le I de l'article 1^{er} vise à élargir l'encadrement des loyers au meublé touristique et aux résidences étudiantes privées.

L'**article 2** modifie les dispositions de l'Indice de référence des loyers pour le geler temporairement à un niveau nul puis de le plafonner au niveau du loyer médian.

Le I de l'article 2 entend augmenter la durée possible de contestation du niveau de loyer pour les locataires et ce, à n'importe quel moment.

Le II de l'article 2 augmente le montant de l'amende infligée aux propriétaires qui ne respectent pas le loyer-plafond instauré par cette proposition de loi.

Le IV de l'article 2 étend le pouvoir d'infliger des amendes aux maires des communes.

L'**article 3** porte sur l'abrogation de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, à effet immédiat.

L'**article 4** interdit les expulsions locatives sans proposition de relogement.

L'**article 5** supprime la dégressivité dans le temps de la taxe sur les plus-values foncières, pour encadrer les prix du foncier.

Le I de l'article 5 augmente son taux pour les plus grosses transactions.

L'**article 6** restaure la Garantie universelle des loyers.

L'**article 7** prévoit les modalités de financement des dispositions contenues dans la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 16 est ainsi rédigé :
- ③ « *Art. 16.* – Les observatoires locaux des loyers créés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové sont généralisés à l'ensemble du territoire. Lorsque dans un territoire, dans un délai d'un an suivant la promulgation de la loi n° du tendant à rendre effectif le droit au logement, aucune collectivité territoriale ou aucun établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat n'a manifesté sa volonté de créer un observatoire local des loyers, l'État en prend l'initiative. » ;
- ④ 2° L'article 17 est ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. 17.* – Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique. Les dispositions du présent article relatives à l'encadrement des loyers sont étendues aux logements meublés touristiques définis à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, ainsi qu'aux résidences étudiantes privées, telles que définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑥ « Les loyers des logements meublés utilisés à des fins touristiques et ceux des résidences étudiantes privées sont soumis aux mêmes règles d'encadrement des loyers que les logements à usage d'habitation principale, dans les zones tendues comme sur le reste du territoire.
- ⑦ « Dans les communes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, et dont la liste est fixée par décret, le représentant de l'État

dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence est inférieur au loyer médian observé par les observatoires locaux de l'habitat et au minimum égal à 80 % de sa valeur. Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence. Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %.

- ⑧ « Dans les autres communes, l'État fixe, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence est égal au loyer médian observé par les observatoires locaux des loyers. Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence. Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %. Le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré. »

Article 2

- ① I. – Le I de l'article L. 2212-2-1 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Les maires des communes sont habilités à infliger des amendes administratives aux propriétaires qui ne respectent pas les plafonds de loyers définis par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. »
- ③ II. – Le I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :
- ④ 1° À la fin de la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. » sont remplacés par les mots : « à la moyenne, sur les douze derniers mois, du niveau médian des loyers » ;
- ⑤ 2° Après le même deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

- ⑥ « Le taux de révision annuelle des loyers ne peut excéder 1 % du montant du loyer en vigueur. Ce plafonnement s'applique quelle que soit la différence entre le loyer pratiqué et le loyer médian de la zone géographique concernée et à compter de la fin de son gel à 0 %, conformément au II de l'article 12 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat. »
- ⑦ III. – L'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique est ainsi modifié :
- ⑧ 1° Le I est ainsi modifié :
- ⑨ a) Au début du premier alinéa, les mots : « À titre expérimental et pour une durée de huit ans à compter de la publication de la présente loi » sont supprimés ;
- ⑩ b) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;
- ⑪ 2° Au sixième alinéa du B du III, le mot : « mois » est remplacé par le mot : « ans » ;
- ⑫ 3° La première phrase du deuxième alinéa du VII est ainsi modifiée :
- ⑬ a) Le montant : « 5 000 € » est remplacé par le montant : « 15 000 € » ;
- ⑭ b) Le montant : « 15 000 € » est remplacé par le montant : « 50 000 € » ;
- ⑮ IV. – L'article 12 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat est ainsi modifié :
- ⑯ 1° Le II est ainsi rédigé :
- ⑰ « II. – Pour la fixation des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2024 et le deuxième trimestre de l'année 2026, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers est nulle. »
- ⑱ 2° Les III et IV sont abrogés ;
- ⑲ 3° Au début du premier alinéa du V, les mots : « Les II à IV sont applicables » sont remplacés par les mots : « Le II est applicable ».

Article 3

- ① I. – Aux premier et dernier alinéas de l'article L. 271-5 du code de l'action sociale et des familles, les mots : « , le représentant de l'État dans le département ou la commission de coordination des actions de prévention des expulsions peuvent » est remplacé par le mot : « peut ».
- ② II. – Les deuxième à avant-dernier alinéas de l'article L. 824-2 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :
 - ③ « 1° Si le bénéficiaire est de bonne foi, maintient le versement de l'aide personnelle au logement ;
 - ④ « 2° Dans les autres cas, décide du maintien ou non du versement. »
- ⑤ III. – Le code pénal est ainsi modifié :
 - ⑥ 1° Le dernier alinéa de l'article 226-4 du code pénal est supprimé ;
 - ⑦ 2° L'article 226-4-2-1 du code pénal est abrogé ;
 - ⑧ 3° À l'article 313-6-1 du code pénal, les mots : « trois ans » sont remplacés par les mots : « d'un an » et le montant : « 45 000 euros » est remplacé par le montant : « 15 000 euros » ;
 - ⑨ 4° Le chapitre V du titre 1^{er} du livre III est abrogé ;
- ⑩ IV. – Le code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :
 - ⑪ 1° La dernière phrase de l'article L. 153-1 est supprimée ;
 - ⑫ 2° Au début de l'article L. 153-2, les mots : « Le commissaire » sont remplacés par les mots : « L'huissier ».
 - ⑬ 3° À la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 412-1, les mots : « ou lorsque la procédure d'expulsion porte sur un lieu habité en vertu du dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, régi par l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, » sont supprimés ;
 - ⑭ 4° L'article L. 412-3 est ainsi modifié :

- ⑮ a) À la fin du premier alinéa, sont ajoutés les mots : « , sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation » ;
- ⑯ b) À l'avant-dernier alinéa, le signe : « , » est remplacé par les mots : « ainsi que » et, à la fin, les mots : « ou lorsque ce dernier est de mauvaise foi » sont supprimés ;
- ⑰ c) Le dernier alinéa est supprimé ;
- ⑱ 5° À la première phrase de l'article L. 412-4, la première occurrence du mot : « un » est remplacée par le mot : « trois » et, à la fin, les mots : « un an » sont remplacés par les mots : « trois ans » ;
- ⑲ 6° À la fin du deuxième alinéa de l'article L. 412-6, les mots : « à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte » sont supprimés.
- ⑳ 7° L'article L. 431-3 est abrogé.
- ㉑ V. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :
- ㉒ 1° Le 4° de l'article 2 est abrogé ;
- ㉓ 2° Le deuxième alinéa de l'article 3-2 est ainsi modifié :
- ㉔ a) À la première phrase, le mot : « commissaire » est remplacé par le mot : « huissier » ;
- ㉕ b) À la seconde phrase, les mots : « le commissaire de justice » sont remplacés par les mots : « l'huissier » ;
- ㉖ 3° Au *k* de l'article 4, le mot : « commissaire » est remplacé par le mot : « huissier » ;
- ㉗ 4° L'article 14-1 est ainsi modifié :
- ㉘ a) Au deuxième alinéa, le mot : « commissaire » est remplacé par les mots : « un huissier » ;
- ㉙ b) Au troisième alinéa et à la première phrase du quatrième alinéa, les mots : « le commissaire » sont remplacés par les mots : « l'huissier » ;
- ㉚ 5° Le vingtième alinéa du I de l'article 15 est ainsi modifié :

- ① a) À la première phrase, le mot : « commissaire » est remplacé par le mot : « huissier » ;
- ② b) À la seconde phrase, les mots : « du commissaire de justice » sont remplacés par les mots : « d’huissier » ;
- ③ 6° L’article 24 est ainsi modifié :
- ④ a) Le premier alinéa du I est ainsi modifié :
- ⑤ – au début de la première phrase, les mots : « Tout contrat de bail d’habitation contient une » sont remplacés par le mot : « Toute » ;
- ⑥ – les mots : « . Cette clause » sont supprimés ;
- ⑦ – à la seconde phrase, les mots : « six semaines » sont remplacés par les mots : « deux mois » ;
- ⑧ b) Au 1° du même I, les mots : « six semaines » sont remplacés par les mots : « deux mois » ;
- ⑨ c) L’avant-dernier alinéa dudit I est ainsi modifié :
- ⑩ – au début de la première phrase, les mots : « Lorsque le locataire est en situation d’impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis une durée de deux mois ou lorsque la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à deux fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives, » sont remplacés par les mots : « Le représentant de l’État dans le département fixe, par arrêté, le montant et l’ancienneté de la dette au-delà desquels »
- ⑪ – à la même première phrase, les mots : « le commissaire » sont remplacés par les mots : « l’huissier » ;
- ⑫ – les deux dernières phrases sont ainsi rédigées : « Ce signalement est fait dès lors que l’un des deux seuils est atteint. Il s’effectue par voie électronique par l’intermédiaire du système d’information prévu au dernier alinéa du même article 7-2. » ;
- ⑬ d) Le dernier alinéa du même I est ainsi rédigé :
- ⑭ « Le représentant de l’État dans le département fixe, par arrêté, le montant et l’ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés pour le compte d’un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu’au quatrième

degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint. Il s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 7-2. »

- ④5 e) Le III est ainsi modifié :
- ④6 – à la première phrase, les mots : « le commissaire » sont remplacés par les mots : « l'huissier » et les mots : « six semaines » sont remplacés par les mots : « deux mois » ;
- ④7 – la dernière phrase est supprimée ;
- ④8 f) À la première phrase du V, les mots : « à la demande du locataire, du bailleur ou d'office, à la condition que le locataire soit en situation de régler sa dette locative et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience » sont remplacés par les mots : « même d'office » ;
- ④9 g) La première phrase du premier alinéa du VII est ainsi rédigée : « Pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. »
- ⑤0 7° Le septième alinéa du I de l'article 25-8 est ainsi modifié :
- ⑤1 a) À la première phrase, les mots : « commissaire de justice » sont remplacés par le mot : « huissier » ;
- ⑤2 b) À la seconde phrase, les mots : « du commissaire de justice » sont remplacés par les mots : « d'huissier » ;
- ⑤3 8° Le deuxième alinéa de l'article 25-15 est ainsi modifié :
- ⑤4 a) À la première phrase, les mots : « commissaire de justice » sont remplacés par le mot : « huissier » ;
- ⑤5 b) À la seconde phrase, les mots : « du commissaire de justice » sont remplacés par les mots : « d'huissier ».
- ⑤6 VI. – L'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi rédigé :

- ⑤7 « Art. 7-2. – Une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives est créée dans chaque département. Cette commission a pour missions de :
- ⑤8 « 1° Coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la charte pour la prévention de l'expulsion ;
- ⑤9 « 2° Délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.
- ⑥0 « Pour l'exercice de cette seconde mission, elle est informée par le représentant de l'État dans le département des situations faisant l'objet d'un commandement d'avoir à libérer les locaux lui ayant été signalés conformément à l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution.
- ⑥1 « Elle peut être saisie par un de ses membres, par le bailleur, par le locataire et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation.
- ⑥2 « Elle est alertée par :
- ⑥3 « a) La commission de médiation, pour tout recours amiable au titre du droit au logement opposable fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement ;
- ⑥4 « b) Les organismes payeurs des aides au logement, systématiquement, en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention ;
- ⑥5 « c) Le fonds de solidarité pour le logement, lorsque son aide ne pourrait pas, à elle seule, permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire.
- ⑥6 « La commission émet également des avis et des recommandations en matière d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, suivant la répartition des responsabilités prévue par la charte de prévention de l'expulsion.

- ⑥7 « Le représentant de l'État dans le département informe la commission de toute demande de concours de la force publique mentionné au chapitre III du titre V du livre I^{er} du code des procédures civiles d'exécution en vue de procéder à l'expulsion.
- ⑥8 « La commission est informée des décisions prises à la suite de ses avis. Elle est destinataire du diagnostic social et financier mentionné au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
- ⑥9 « Les membres de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et les personnes chargées de l'instruction des saisines sont soumis au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226-13 du code pénal. Par dérogation aux dispositions de ce même article, les professionnels de l'action sociale et médico-sociale, définie à l'article L. 116-1 du code de l'action sociale et des familles, fournissent aux services instructeurs de la commission les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet.
- ⑦0 « La composition et les modalités de fonctionnement de la commission, notamment du système d'information qui en permet la gestion, sont fixées par décret en Conseil d'État. »
- ⑦1 VII. – L'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale est ainsi modifié :
- ⑦2 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑦3 a) Les mots : « ou dans un local à usage d'habitation » sont supprimés ;
- ⑦4 b) Les mots : « , toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci ou le propriétaire du local occupé » sont remplacés par les mots : « ou toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci » ;
- ⑦5 c) Les mots : « représentant de l'État dans le département » sont remplacés par le mot : « préfet » ;
- ⑦6 d) Les mots : « ou sa propriété » sont supprimés ;

- ⑦ e) À la fin, les mots : « , par le maire ou par un commissaire de justice » sont supprimés ;
- ⑦ Le deuxième alinéa est supprimé ;
- ⑦ Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- ⑧ a) À la première phrase, les mots : « , après considération de la situation personnelle et familiale de l’occupant, » sont supprimés ;
- ⑧ b) À la même première phrase et à la deuxième phrase, les mots : « représentant de l’État dans le département » sont remplacés par le mot : « préfet » ;
- ⑧ 4° La seconde phrase de l’avant-dernier alinéa est supprimée.
- ⑧ 5° Au dernier alinéa, les mots : « représentant de l’État dans le département » sont remplacés par le mot : « préfet » ;
- ⑧ VIII. – Le neuvième alinéa de l’article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique est supprimé.

Article 4

- ① Le code des procédures civiles d’exécution est ainsi modifié :
- ② 1° L’article L. 411-1 est ainsi modifié :
- ③ a) À la fin, sont ajoutés les mots : « et sous réserve qu’une solution de relogement décente et adaptée ait été proposée aux occupants, ou une solution d’hébergement dans les cas où la situation financière ou administrative des occupants ne puisse pas permettre le relogement » ;
- ④ b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « La proposition de relogement doit respecter les critères de décence définis à l’article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et précisés par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et tenir compte de la situation personnelle et financière du locataire. En l’absence d’une telle proposition, aucune expulsion ne peut être effectuée. » ;

- ⑥ 2° Le second alinéa de l'article L. 412-1 est supprimé ;
- ⑦ 3° Le dernier alinéa de l'article L. 412-6 est supprimé.

Article 5

- ① I. – L'article 150 VC du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Le I est ainsi rédigé :
- ③ « I. – La plus-value nette imposable est calculée sur la base de la totalité du gain réalisé et ce quelle que soit la durée de détention du bien.
- ④ « Pour les transactions dont le montant excède 500 000 euros, le taux d'imposition sur les plus-values foncières est augmenté de 20 points, passant de 19 % à 39 % pour l'impôt sur le revenu. Ce taux s'applique à la fraction de la plus-value nette imposable excédant 500 000 euros. » ;
- ⑤ 2° Le II est ainsi rétabli :
- ⑥ « II. – La plus-value nette réalisée lors de la cession de biens immobiliers ou de droits relatifs à ces biens est imposée sans abattement en fonction de la durée de détention. » ;
- ⑦ II. – Le I s'applique aux cessions réalisées à compter de la promulgation de la présente loi.

Article 6

- ① Après l'article 24-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un article 24-1-1 ainsi rédigé :
- ② « Art. 24-1-1. – I. – Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'État, une caisse nationale unique de garantie des loyers. Elle jouit de la personnalité juridique et de l'autonomie financière. Elle est soumise au contrôle des autorités compétentes de l'État.
- ③ « Sa mission est d'indemniser les propriétaires dont les locataires sont défaillants pour le paiement de leur loyer, de façon à permettre le maintien dans les lieux.
- ④ « Elle concerne les locaux d'habitation loués à usage de résidence principale.

- ⑤ « II. – La caisse nationale unique de garantie des loyers est dotée d'un conseil d'administration. Il est composé de trois collèges représentant respectivement les propriétaires, les locataires et les collectivités publiques.
- ⑥ « Les membres des collèges de propriétaires et de locataires sont élus dans des élections nationales au scrutin de liste proportionnel au plus fort reste à un tour.
- ⑦ « Les modalités de l'élection sont déterminées par un décret en Conseil d'État.
- ⑧ « III. – Les produits constituant les ressources de la caisse nationale unique de garantie des loyers, y compris une taxe sur les loyers perçus au titre de logements, sont déterminés dans le cadre de la loi de finances. »

Article 7

La charge pour l'État est compensée, à due concurrence, par un relèvement du taux de l'impôt sur la fortune immobilière prévu à l'article 964 du code général des impôts.