N° 3432

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 4 novembre 2026.

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES SUR LA PROPOSITION DE LOI, ADOPTÉE PAR LE SÉNAT, *pour* **retrouver** *la* **confiance** *et l'***équilibre** *dans les* **rapports locatifs** *(n° 3393)*

PAR M. IÑAKI ECHANIZ

Député

Voir les numéros :

Assemblée nationale : 2039, 2197, TA 196, 3393
Sénat : 217, 47, TA 14.

SOMMAIRE

—

Pages

AVANT-PROPOS 5

I. UNE EXPÉRIMENTATION ENGAGÉE EN 2018 ET QUI ARRIVE À SON TERME .. 5

II. LES CHOIX OPÉRÉS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN PREMIÈRE LECTURE 6

III. LE TEXTE ADOPTÉ PAR LE SÉNAT : UNE PROLONGATION DE DEUX ANS À PÉRIMÈTRE CONSTANT 6

IV. DES ÉVALUATIONS RÉCENTES QUI CONFORTENT LE CHOIX D'UNE PROLONGATION 8

A. UN EFFET MODÉRATEUR SUR LES LOYERS DÉSORMAIS DOCUMENTÉ 8

B. DES PERSPECTIVES D'AMÉLIORATION 9

C. UNE ORIENTATION COMMUNE : PROLONGER POUR MIEUX ÉVALUER 10

V. UNE ADOPTION CONFORME NÉCESSAIRE ET URGENTE 10

COMMENTAIRE DES ARTICLES 13

Article 1er : Pérennisation et amélioration du dispositif d'encadrement des loyers 13

Article 1er bis *A* : Amélioration du suivi et de l'évaluation de l'encadrement des loyers 16

Article 1er bis *(supprimé)* : Doublement des amendes encoures en cas de non-respect de l'obligation de transmettre des informations aux observatoires locaux des loyers 18

Article 1er ter *(supprimé)* : Encadrement de la fixation du montant du loyer de référence majoré 19

Article 2 (supprimé) : Justification du congé délivré par le bailleur pour vente ou pour reprise 20

Article 2 bis *(supprimé)* : Précision relative à la révision du loyer en cas d'application d'un complément de loyer 22

Article 3 (supprimé) : Gage financier 23

EXAMEN EN COMMISSION 25

AVANT-PROPOS

L'examen, en deuxième lecture, de la proposition de loi pour retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs intervient à quelques jours seulement du terme de l'expérimentation de l'encadrement des loyers, fixé au 23 novembre 2026. **Au vu de ce calendrier contraint, votre rapporteur recommande l'adoption conforme du texte transmis par le Sénat. Il mesure les concessions qu'implique ce choix au regard de l'ambition portée par l'Assemblée nationale en première lecture. La priorité est toutefois d'assurer la continuité du dispositif au bénéfice des quelque 1,2 million de locataires du parc privé concernés et de permettre aux collectivités engagées de poursuivre leur action.**

I. UNE EXPÉRIMENTATION ENGAGÉE EN 2018 ET QUI ARRIVE À SON TERME

Instauré une première fois par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur », l'encadrement du niveau des loyers n'était appliqué qu'à Paris et à Lille avant que les annulations juridictionnelles de 2017 n'en interrompissent la mise en œuvre. L'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « Élan », l'a repris sous la forme d'une expérimentation d'une durée initiale de cinq ans, ouverte aux collectivités volontaires situées en zone tendue et satisfaisant à quatre critères cumulatifs. L'article 85 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi « 3DS », l'a prolongée de trois ans et a rouvert la procédure de candidature, portant sa durée totale à huit ans.

Neuf territoires, qui regroupent soixante-dix communes, appliquent aujourd'hui le dispositif : Paris (depuis juillet 2019), Lille, les établissements publics territoriaux Plaine Commune et Est Ensemble, Lyon et Villeurbanne, Montpellier, Bordeaux, puis, plus récemment, la communauté d'agglomération du Pays basque (novembre 2024) et Grenoble-Alpes Métropole (janvier 2025). **L'encadrement concerne ainsi environ 1,2 million de locataires, soit 15,6 % des 7,7 millions que compte le parc locatif privé** (1).

Cette régulation répond à une tension durable sur les marchés locatifs des grandes agglomérations. En 2024, les locataires du secteur libre consacraient en moyenne 25,4 % de leur revenu disponible à leur logement.

---

(1) Cour des comptes, L'encadrement des loyers*, communication à la commission des finances de l'Assemblée nationale, octobre 2026.*

Ce taux d'effort atteignait 40,1 % pour le quart des locataires du parc privé aux revenus les plus faibles [1]. **Dans les territoires où l'accès au logement est particulièrement difficile, la modération des loyers contribue donc à la préservation du budget des ménages et leur maintien dans le parc privé**.

II. LES CHOIX OPÉRÉS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN PREMIÈRE LECTURE

Déposée le 28 octobre 2025 et adoptée par l'Assemblée nationale le 11 décembre 2025, dans le cadre de la niche parlementaire réservée au groupe Socialistes et apparentés, la proposition de loi (n° 2039) pour retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs s'inscrit dans le prolongement d'une récente mission d'information « flash » conduite par notre collègue Annaïg Le Meur et votre rapporteur [2]. Elle poursuivait une double ambition.

La première était de **pérenniser le dispositif et d'en élargir l'accès** : suppression de toute limite de durée, extension du champ des communes éligibles, mise en place de l'encadrement par délibération plutôt que par une procédure de candidature suivie d'un décret, faculté pour les communes de se voir déléguer les pouvoirs de contrôle et de sanction du préfet, avec versement du produit des amendes aux délégataires.

La seconde était de **renforcer l'effectivité de l'encadrement et de lutter contre ses contournements** : intégration des *colivings* et suppression de l'exemption des résidences-services, plafonnement du complément de loyer à 20 % du loyer de référence majoré et exigence de caractéristiques « propres et objectives » pour le justifier, obligation d'information des propriétaires par leurs mandataires professionnels, justification du complément de loyer dans les annonces, possibilité de contester ce complément au-delà du délai actuel de trois mois, encadrement du recours abusif aux baux civils, doublement des amendes administratives pouvant être prononcées par le préfet, (article 1er), mais aussi doublement des amendes en cas de défaut de transmission de données par les bailleurs aux observatoires locaux des loyers (article 1er *bis*).

En outre, l'article 2 visait à **renforcer les garanties des locataires entourant les congés pour vente ou pour reprise**.

III. LE TEXTE ADOPTÉ PAR LE SÉNAT : UNE PROLONGATION DE DEUX ANS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Le Sénat a adopté cette proposition de loi, le 21 octobre dernier, selon une approche sensiblement différente.

---

(1) Insee Première *n° 2128, septembre 2026, cité par la Cour des comptes. Le taux d'effort rapporte les dépenses liées à la résidence principale, nettes des aides au logement, au revenu disponible.*

(2) Rapport d'information sur l'évaluation de l'expérimentation de l'encadrement des loyers, commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, communication du 24 septembre 2025.

Estimant que les conditions d'une pérennisation n'étaient pas réunies, il lui a substitué **une prolongation de deux ans, qui porte de huit à dix ans la durée totale de l'expérimentation, soit jusqu'en novembre 2028**. **Cette prolongation s'opère à périmètre constant, sans réouverture des candidatures ni réforme de la procédure d'entrée**. Le Sénat a, par ailleurs, permis aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de sortir du dispositif avant le terme de l'expérimentation tout en laissant la possibilité à chaque commune concernée de demander son maintien sur son territoire. Il a également accordé cette possibilité aux communes lorsque l'EPCI ne souhaite pas mettre fin au dispositif sur l'ensemble du territoire.

Le texte adopté par le Sénat préserve plusieurs avancées auxquelles l'Assemblée nationale était attachée :

– **la délégation des pouvoirs de contrôle et de sanction du préfet**, jusqu'ici ouverte aux seuls présidents d'EPCI, d'établissements publics territoriaux ou de métropoles et au maire de Paris, est étendue aux maires des communes concernées ;

– en cas de délégation de ces pouvoirs, le produit des amendes est intégralement versé à la commune, à la métropole ou à l'EPCI ;

– **le délai de saisine de la commission départementale de conciliation pour contester le complément de loyer passe de trois mois à un an**.

Le Sénat a, en outre, introduit un article 1er *bis* A destiné à améliorer l'appareil statistique. Celui-ci avance de 2029 à 2027 la date à laquelle la collecte des loyers par l'administration fiscale doit être opérée, prévoit leur déclaration hors charges en distinguant, le cas échéant, loyer de base et complément de loyer, et organise la transmission de ces données aux services du ministère chargé du logement ainsi qu'à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil). Cette avancée utile répond aux recommandations de la Cour des comptes et de la mission d'évaluation présentées ci-après. Sa portée dépendra de la qualité, de l'actualisation et de l'accessibilité effective des informations recueillies.

Votre rapporteur regrette, en revanche, l'abandon de la pérennisation de l'expérimentation, qui prive les collectivités engagées de la visibilité durable qu'elles appelaient de leurs vœux, ainsi que la fermeture du dispositif à de nouveaux territoires alors que d'autres collectivités souhaitent y recourir. **Il rappelle que des maires de droite comme de gauche se sont emparés du dispositif. Il souligne que la prolongation répond au souhait, exprimé notamment par le bureau de l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité (AMF), de permettre aux maires concernés, qui ont parfois pris des engagements en la matière à l'occasion des dernières élections municipales, de poursuivre l'expérimentation au nom du principe de libre administration** (1).

---

(1) Communiqué de l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité du 24 septembre 2026.

Votre rapporteur regrette également la suppression de plusieurs garanties adoptées par l'Assemblée nationale : plafonnement du complément de loyer, obligations explicites d'information des professionnels, intégration des *colivings*, dispositions facilitant la vérification de la réalité des congés, *etc*. Ces mesures répondaient à des difficultés identifiées lors des auditions et, pour plusieurs d'entre elles, aux constats dressés par les évaluations récentes (*voir ci-après*).

S'agissant des délais pour contester le loyer et son éventuel complément, le Sénat a retenu un délai unique d'un an à partir de la signature du bail. Si l'allongement du délai de contestation du complément de loyer constitue une amélioration, la réduction de trois ans à un an de la prescription de l'action en diminution du loyer de base appelle à l'inverse des réserves au regard de la complexité des voies de recours et du risque de renoncement des locataires.

IV. DES ÉVALUATIONS RÉCENTES QUI CONFORTENT LE CHOIX D'UNE PROLONGATION

Ces divergences entre l'Assemblée nationale et le Sénat ne dispensent pas de prendre pleinement en considération les enseignements des évaluations désormais disponibles. Celles-ci confirment l'utilité du dispositif, tout en identifiant des fragilités qui justifient de mettre à profit une période supplémentaire pour l'évaluer et le consolider.

A. UN EFFET MODÉRATEUR SUR LES LOYERS DÉSORMAIS DOCUMENTÉ

L'évaluation prévue par la loi Élan a été confiée par le Premier ministre aux économistes Gabrielle Fack et Guillaume Chapelle, avec l'appui de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable et de l'inspection générale des finances. Leur rapport, transmis au Parlement le 26 mai 2026 [(1)], conclut que **l'encadrement réduit les loyers de 2 à 4 % en moyenne au cours des premières années d'application, avec un effet croissant dans le temps, de l'ordre de 5 % après deux ans dans les villes encadrées hors Île-de-France**. Les travaux de l'Atelier parisien d'urbanisme estiment, pour leur part, que l'encadrement a modéré d'environ 5 % la hausse des loyers parisiens entre juillet 2019 et juin 2025 [(2)].

Le rapport évalue à **environ 700 millions d'euros par an les transferts opérés au bénéfice des locataires**, financés pour deux tiers par les propriétaires bailleurs et pour un tiers par l'État (du fait de la moindre progression des revenus fonciers imposables).

---

(1) G. Chapelle et G. Fack, L'encadrement des loyers : effets économiques et redistributifs, *mai 2026.*

(2) Atelier parisien d'urbanisme, Impact de l'encadrement des loyers à Paris en 2025, 3ème année d'évaluation, avril 2026.

Ce rapport relève aussi que **l'effectivité de l'encadrement reste perfectible : plus d'un tiers des baux récemment signés dans les territoires concernés présentent un loyer supérieur au loyer de référence majoré, sans qu'il soit possible de distinguer les compléments de loyer réguliers des dépassements illégaux**.

B. DES PERSPECTIVES D'AMÉLIORATION

Le rapport remis en octobre 2026 par la Cour des comptes à la commission des finances de l'Assemblée nationale considère que le dispositif pourrait être amélioré [(1)].

D'une part, **la fixation des loyers de référence repose sur des fondements méthodologiques à consolider** : par exemple, la surface est insuffisamment prise en compte, ce qui conduit à **sous-estimer le prix de marché des petites surfaces, notamment des studios**, et à surestimer celui des grandes. D'autre part, le cadre juridique est encore source d'insécurité. Plusieurs points, déjà soulevés par le rapport de la mission « flash » suscitent des réservés de la Cour :

– la **notion de « complément de loyer », insuffisamment définie par la loi**, donne lieu à une jurisprudence abondante et hétérogène ;

– l'articulation du dispositif avec l'encadrement de l'évolution des loyers fondé sur l'indice de référence des loyers (IRL) demeure incertaine, notamment lorsqu'une révision en cours de bail conduit à dépasser le loyer de référence majoré ;

– les voies de recours ouvertes au locataire (commission départementale de conciliation, juge judiciaire, préfet) aboutissent à huit cas de saisine distincts, assortis de **délais différents**.

En outre, **la connaissance du marché locatif privé reste lacunaire**. La suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales a privé la statistique publique d'une source essentielle, et les loyers déclarés au moyen de l'application « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI) ne couvraient, à l'issue de la campagne 2025, que 65 % des logements loués.

Enfin, rien ne prouve, à ce stade, une véritable baisse de l'offre en raison de l'encadrement des loyers. On constate ainsi une baisse d'environ 8 % du flux d'annonces hors Île-de-France, mais une hausse à Paris. **Votre rapporteur rappelle que des baisses comparables très fortes ont été observées dans des villes qui n'étaient pas concernées par l'encadrement des loyers**.

---

(1) Cour des comptes, L'encadrement des loyers*, communication à la commission des finances de l'Assemblée nationale, octobre 2026.*

C. UNE ORIENTATION COMMUNE : PROLONGER POUR MIEUX ÉVALUER

Un des **scénarios proposés par la Cour des comptes consiste à prolonger l'expérimentation à périmètre constant** afin de disposer du recul nécessaire, en particulier dans les territoires entrés récemment dans le dispositif, tout en engageant une réforme structurelle : fiabilisation des données, révision des catégories de logements, transparence des méthodes, clarification du cadre juridique et simplification des recours. Le rapport des économistes recommande, pour sa part, de faire de GMBI le socle d'un répertoire national des loyers et, si le dispositif était maintenu, d'en améliorer le pilotage et d'en prévoir une évaluation à moyen terme.

Ces travaux ne plaident donc pas pour un arrêt du dispositif : ils dessinent la voie d'une prolongation assortie d'une amélioration des données, qui est précisément celle retenue par le Sénat.

V. UNE ADOPTION CONFORME NÉCESSAIRE ET URGENTE

Alors que notre Assemblée est invitée à se prononcer en deuxième lecture, le calendrier lui impose un choix immédiat. La proposition de loi est en effet inscrite à l'ordre du jour des séances des 18 et 19 novembre 2026, soit **moins d'une semaine avant le terme de l'expérimentation**. Toute modification du texte imposerait une nouvelle lecture devant le Sénat et rendrait donc très incertaine l'entrée en vigueur de la prolongation avant cette échéance.

Faute de prolongation entrée en vigueur à temps, les territoires concernés perdraient le bénéfice de l'encadrement. Les règles nationales relatives à l'évolution des loyers en zone tendue au cours du bail continueraient de s'appliquer, mais elles ne remplissent pas la même fonction que la limitation locale de leur niveau : on risque d'observer une forte hausse des loyers dans le cadre des nouveaux baux signés, ce qui pourrait dégrader sensiblement la situation des locataires du parc privé. **Les exemples catalan ou berlinois** (1) **ont démontré que la suppression des dispositifs d'encadrement des loyers avait débouché sur une forte hausse des loyers des logements sans que l'offre n'augmente parallèlement : les locataires seraient perdants à tout point de vue.** Une interruption fragiliserait, en outre, le travail d'observation et de contrôle engagé par les collectivités**.**

L'adoption conforme de la présente proposition de loi permettrait d'achever l'examen parlementaire avant l'échéance. Elle ne saurait, pour autant, valoir renonciation à la perspective de pérennisation défendue en première lecture.

(1 Kholodilin et al., Lessons from an Aborted Second-Generation Rent Control in Catalonia*, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, 2022.*

https://www.deutsche-digitale-bibliothek.de/item/RWEXYRVTIP5V6WAPW43SZRNEWV4I3YCL

Arlia, Dolls, Fuest, Gstrein, Krolage, Neumeier, « Entwicklungen am Berliner Immobilienmarkt ein Jahr nach dem Mietendeckel *», ifo Schnelldienst, vol. 75, n° 4, 2022.*

Au contraire, les deux années supplémentaires devront être employées au service de cette perspective.

Il sera de la responsabilité des futurs gouvernements de préciser rapidement le calendrier de collecte, de mise à disposition et d'exploitation des données issues de GMBI, ainsi que de lancer les travaux préparatoires à une clarification du cadre juridique et à la pérennisation du dispositif d'encadrement des loyers.

C'est avec cette ambition maintenue et pour assurer dès aujourd'hui la continuité de l'action des collectivités que votre rapporteur invite l'Assemblée nationale à adopter la présente proposition de loi sans modification : **il y a désormais urgence.**

*

* *

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er
Pérennisation et amélioration du dispositif d'encadrement des loyers

Article adopté par la commission sans modification

Cet article, issu de la proposition de loi initiale et modifié par le Sénat, avait pour objet initial de pérenniser et d'améliorer le dispositif d'encadrement des loyers. Le Sénat n'a pas retenu la pérennisation du dispositif et a décidé de prolonger l'expérimentation de deux ans, à périmètre constant, sans réouverture du délai de candidature ni modification de la procédure de candidature et de délimitation par décret.

I. LE DISPOSITIF ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

● L'encadrement des loyers est mis en œuvre, à titre expérimental, sur le fondement de l'article 140 de la loi Élan de 2018. Prévue initialement pour cinq ans, l'expérimentation a été portée à huit ans par la loi 3DS, qui a également rouvert jusqu'en novembre 2022 le délai de candidature des collectivités. **Elle arrive à son terme le 23 novembre 2026.**

Le dispositif repose sur la candidature des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, de la Ville de Paris, des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris et des métropoles de Lyon et d'Aix-Marseille-Provence, situés en zone tendue. Un décret délimite ensuite le territoire concerné. L'encadrement s'applique aujourd'hui dans soixante-dix communes relevant de neuf collectivités, de Paris au Pays basque en passant par Lille, Lyon, Montpellier, Bordeaux et Grenoble.

Sur ces territoires, le préfet fixe chaque année par arrêté un loyer de référence, un loyer de référence majoré (supérieur de 20 %) et un loyer de référence minoré (inférieur de 30 %). Un complément de loyer peut être appliqué au-delà du loyer de référence majoré pour les logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant. Le locataire peut agir en diminution de loyer dans la limite de la prescription triennale de droit commun et contester le complément de loyer dans un délai de trois mois à compter de la signature du bail. Le préfet peut mettre en demeure le bailleur et prononcer une amende d'un montant maximal de 5 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Ces pouvoirs peuvent, depuis la loi 3DS, être délégués, ce que seule la Ville de Paris a demandé et obtenu.

● **L'article 1er, tel que modifié et adopté par l'Assemblée nationale le 11 décembre 2025, pérennisait l'encadrement des loyers** en supprimant son caractère expérimental et sa durée limitée. Il procédait, en outre, à une réforme d'ensemble du dispositif, reprenant l'essentiel des recommandations de la mission d'information « flash » conduite par votre rapporteur et notre collègue Annaïg Le Meur [(1)] :

– **Élargissement et décentralisation du dispositif** afin de permettre aux EPCI (avec l'avis conforme des communes) ou aux communes (si l'EPCI le refuse) de le mettre en œuvre par délibération, sans candidature ni décret, au-delà des seules zones tendues (communes soumises à la taxe sur les logements vacants, communes limitrophes et communes justifiant, par une délibération motivée, d'un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements) ;

– **Ouverture aux communes** de la délégation des pouvoirs de contrôle et de sanction du préfet et versement du produit des amendes aux délégataires, ces amendes étant par ailleurs doublées ;

– **Lutte contre les contournements : intégration des *colivings* au dispositif, assortie d'une information** du colocataire sur les loyers perçus, suppression de l'exemption des résidences-services et possibilité, pour le préfet, de mettre en demeure les bailleurs recourant abusivement à des baux civils ;

– **Encadrement du complément de loyer** : plafonnement à 20 % du loyer de référence majoré, exigence de caractéristiques « propres et objectives », interdiction pour les logements de moins de quatorze mètres carrés, extension au complément de loyer du pouvoir de contrôle et de sanction du préfet et suppression, en séance, de la valorisation des surfaces non habitables prévue par le texte initial ;

– **Renforcement de l'information du locataire** : mention et justification du complément de loyer dans les annonces et obligation, pour les professionnels, d'informer leurs mandants des règles d'encadrement ;

– **Aménagement des voies de recours du locataire** en permettant la contestation du complément de loyer au-delà du délai de trois mois. La limitation de la prescription triennale de l'action en diminution à un an après la résiliation du bail, prévue par le texte initial, avait été supprimée en séance ;

– **Remise d'un rapport d'évaluation** cinq ans après l'entrée en vigueur de la loi.

II. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

● Estimant que les conditions d'une pérennisation n'étaient pas réunies, faute notamment d'une évaluation des effets du dispositif sur l'offre locative, et

(1) Mission d'information « flash » sur l'évaluation de l'expérimentation de l'encadrement des loyers, commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, septembre 2025.

relevant que **la plupart des collectivités déjà engagées dans le dispositif sont en faveur de sa prolongation**, la commission des affaires économiques du Sénat a adopté un amendement de réécriture de sa rapporteure Amel Gacquerre. Celui-ci **prolonge l'expérimentation de deux ans**, **à périmètre constant, sans réouverture du délai de candidature ni modification de la procédure de candidature et de délimitation par décret.**

Le texte de la commission conserve deux apports de l'Assemblée nationale : la possibilité, pour les communes, d'être délégataires des pouvoirs de contrôle et de sanction du préfet et le versement du produit des amendes aux délégataires. Il ouvre, en outre, aux collectivités la possibilité de sortir du dispositif avant le terme de l'expérimentation et rétablit l'exemption des résidences-services gérées par un mandataire unique.

Les autres modifications adoptées par l'Assemblée nationale n'ont pas été retenues : élargissement du périmètre, suppression de la procédure de candidature et avis conforme de la commune, intégration du *coliving*, encadrement du complément de loyer (plafonnement à 20 % du loyer de référence majoré, interdiction pour les logements de moins de 14 mètres carrés, révision des critères d'interdiction), extension du contrôle préfectoral au complément de loyer, mise en demeure en cas de recours abusif aux baux civils, doublement des amendes, mention et justification du complément de loyer dans les annonces, obligations d'information des professionnels, extension de l'action en diminution ou en réévaluation à la reconduction tacite et rapport d'évaluation.

La commission du Sénat a également adopté un amendement de la rapporteure **alignant sur une durée unique d'un an les délais ouverts au locataire** : le délai de prescription de l'action en diminution de loyer est ainsi ramené de trois ans à un an, tandis que le délai de contestation du complément de loyer est porté de trois mois à un an à compter de la signature du bail.

● En séance publique, le Sénat a adopté deux amendements de la rapporteure :

– l'amendement n° 48 précise la **procédure de sortie anticipée de l'expérimentation**. Lorsqu'un EPCI ou la métropole de Lyon demande la fin du dispositif, sa décision est notifiée sous quinze jours aux maires des communes concernées, dont le conseil municipal peut, dans un délai de deux mois, demander le maintien de l'encadrement sur son territoire. Une commune peut également demander la fin du dispositif sur son territoire, sa décision étant alors notifiée à l'EPCI. La sortie résulte de l'abrogation du décret délimitant le territoire concerné ;

– l'amendement n° 49 précise que l'action en diminution du loyer se prescrit par un an à compter du jour où le locataire a connu (ou aurait dû connaître) les faits lui permettant de l'exercer, à savoir la date de signature du bail, par dérogation à l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989. La saisine de la commission départementale de conciliation jusqu'à la réception de son avis a un effet suspensif.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

Votre rapporteur regrette que le Sénat n'ait pas retenu la pérennisation de l'encadrement des loyers ni la plupart des modifications adoptées par l'Assemblée nationale, qui visaient à en faciliter la mise en œuvre et en limiter les contournements.

Il relève toutefois que le texte du Sénat préserve l'essentiel : la continuité du dispositif dans les soixante-dix communes où il s'applique, à l'heure où le rapport d'évaluation remis par M. Guillaume Chapelle et Mme Gabrielle Fack en mai 2026 confirme son efficacité pour modérer les loyers, avec une baisse estimée comprise entre 2 % et 4 % hors Paris et dont l'ampleur tend à s'accroître dans le temps. Le Sénat a, par ailleurs, conservé plusieurs apports de l'Assemblée nationale (délégation aux communes, affectation du produit des amendes aux délégataires) et allongé de trois mois à un an le délai de contestation du complément de loyer.

Surtout, l'expérimentation arrivant à échéance le 23 novembre 2026, toute modification du texte imposerait une nouvelle lecture devant le Sénat et rendrait impossible une promulgation de la loi avant cette date. L'encadrement des loyers pourrait alors cesser de s'appliquer du jour au lendemain.

La Commission a adopté l'article sans modification.

Votre rapporteur espère que la prolongation de deux ans sera mise à profit pour conduire l'évaluation complète du dispositif en vue d'une décision sur sa pérennisation. Un engagement ferme doit être pris par le Gouvernement de respecter le souhait de la commune de maintenir le dispositif d'encadrement sur son territoire, dans l'hypothèse où l'EPCI dont elle relève souhaiterait au contraire l'interruption de ce dispositif.

*

* *

Article 1er bis *A*
Amélioration du suivi et de l'évaluation de l'encadrement des loyers

Article adopté par la commission sans modification

Introduit par le Sénat, ce nouvel article vise à améliorer le suivi et l'évaluation de l'encadrement des loyers.

I. LE DISPOSITIF ADOPTÉ PAR LE SÉNAT

Le rapport d'évaluation de l'expérimentation remis par M. Guillaume Chapelle et Mme Gabrielle Fack souligne les lacunes de l'appareil statistique d'observation des loyers du parc privé : les données des observatoires locaux des loyers présentent d'importantes limites de couverture et de représentativité, ce qui ne permet pas d'évaluer de manière robuste les effets du dispositif sur le stock de logements offerts à la location. La mission d'évaluation recommande donc **la création d'un référentiel national exhaustif des loyers du parc privé.**

Elle identifie l'application « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI), déployée par l'administration fiscale à la suite de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, comme un « *point de départ prometteur* ». Les propriétaires y déclarent les occupants de leurs logements et peuvent, à titre facultatif, renseigner le montant du loyer. Cette information est aujourd'hui renseignée pour 65 % des biens loués. La déclaration du loyer, prévue par l'article 1496 *ter* du code général des impôts, ne deviendra obligatoire qu'à compter du 1er janvier 2029, après trois reports successifs.

À l'initiative de sa rapporteure (amendement COM-3 *rect.*), la commission des affaires économiques du Sénat a introduit cet article afin de **disposer, au terme de la prolongation de deux ans prévue par l'article 1er, des données nécessaires à l'évaluation de l'expérimentation**. Il prévoit deux dispositions :

– **l'avancement de 2029 à 2026 de l'entrée en vigueur de l'obligation de déclarer à l'administration fiscale les loyers des logements mis en location**, prévue à l'article 1496 *ter* du code général des impôts ;

– **la facilitation des échanges de données** entre l'administration fiscale, les autres administrations, les collectivités territoriales et l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil).

En séance publique, le Sénat a adopté un amendement de la rapporteure qui :

– précise que la déclaration porte sur le montant du loyer hors charges locatives ou, le cas échéant, sur le loyer de base et le complément de loyer ;

– enrichit les informations transmises sur les logements vacants (première année de vacance, assujettissement et taux de la taxe sur la vacance, motif de la vacance, coordonnées du propriétaire) et prévoit la transmission aux services de l'État de la liste des locaux commerciaux et professionnels vacants ;

– autorise la transmission de ces données, par convention, à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et au Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) ;

– opère des coordinations avec l'article 37 de la loi n° 2026-534 du 25 juin 2026 relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales, qui a modifié les mêmes articles du livre des procédures fiscales, et fixe au 1er janvier 2027 l'entrée en vigueur de plusieurs de ses dispositions.

II. LA POSITION DE LA COMMISSION

Votre rapporteur accueille favorablement cet article, qui constitue le corollaire de la prolongation de l'expérimentation : la fiabilisation des données sur les loyers du parc privé est la condition d'une évaluation complète du dispositif d'encadrement, notamment ses effets sur l'offre locative, au terme du nouveau délai de deux ans.

La Commission a adopté l'article sans modification.

*

* *

Article 1er bis *(supprimé)*
Doublement des amendes encoures en cas de non-respect de l'obligation de transmettre des informations aux observatoires locaux des loyers

Article adopté par la commission sans modification

Introduit par l'Assemblée nationale en première lecture, cet article, qui prévoyait le doublement des amendes encourues lorsque l'obligation de transmettre les informations aux abservatoires locaux des loyers n'avait pas été respectée, a été supprimé par le Sénat.

I. LE DISPOSITIF ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Les loyers de référence de l'encadrement des loyers sont déterminés par le préfet à partir des données produites par les observatoires locaux des loyers (OLL) agréés. Pour les alimenter, l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 impose aux professionnels de l'immobilier, ainsi qu'aux bailleurs détenant une part significative du parc (plus de cinquante logements, ou deux cents en Île-de-France), de transmettre chaque année des informations relatives aux logements et aux contrats de location. Les manquements sont passibles d'une amende administrative d'un montant maximal de 5 000 euros pour une personne physique et de 15 000 euros pour une personne morale.

Issu d'un amendement de votre rapporteur adopté en séance publique, malgré un avis défavorable du Gouvernement, l'article 1er *bis* doublait le montant

de ces amendes, porté respectivement à 10 000 et 30 000 euros afin de remédier à l'insuffisance des données transmises aux observatoires.

II. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

La commission des affaires économiques du Sénat a supprimé cet article (amendement COM-4). Elle a estimé que le manque d'exhaustivité des données ne résulte pas d'un refus de transmission, mais des difficultés techniques rencontrées par les professionnels, dont les logiciels ne permettent pas toujours d'exporter l'ensemble des informations attendues. Selon l'Anil, les observatoires collectent des données portant sur environ 35 % du parc locatif privé intermédié. Le Sénat a maintenu cette suppression en séance publique.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

Votre rapporteur demeure convaincu de la nécessité de fiabiliser les données des observatoires locaux des loyers, sur lesquelles repose la fixation des loyers de référence. Il relève que l'article 1er *bis* A poursuit, par une autre voie, ce même objectif d'amélioration de l'appareil statistique. À terme, il conviendra de responsabiliser les bailleurs les plus importants et les professionnels de l'immobilier. Mais, afin de permettre une adoption conforme du texte, la suppression de cet article s'impose.

La Commission a confirmé la suppression de l'article.

*

* *

Article 1er ter *(supprimé)*
Encadrement de la fixation du montant du loyer de référence majoré

Article adopté par la commission sans modification

Introduit par l'Assemblée nationale en première lecture, cet article, visant à plafonner le montant du loyer de référence majoré dans certains secteurs où le loyer médian est plus élevé, a été supprimé par le Sénat.

I. LE DISPOSITIF ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Dans les territoires soumis à l'encadrement, le loyer de base est fixé librement dans la limite du loyer de référence majoré, supérieur de 20 % au loyer de référence.

Ces montants sont fixés par arrêté préfectoral selon les catégories de logements et les secteurs géographiques.

Issu d'un amendement de notre collègue Boris Tavernier, adopté avec un avis de sagesse de la commission et un avis défavorable du Gouvernement, l'article 1er *ter* prévoit que, dans les secteurs où le loyer médian excède de 10 % celui de l'agglomération pour les mêmes catégories de logements, le loyer de référence majoré ne peut excéder de plus de 10 % le loyer de référence. L'objectif poursuivi était de modérer les écarts de loyers au sein des territoires soumis à l'encadrement.

II. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

La commission des affaires économiques du Sénat a supprimé cet article (amendement COM-5), estimant qu'il conduirait à rigidifier à l'excès le dispositif. Le Sénat a maintenu cette suppression en séance publique.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

Votre rapporteur prend acte de cette suppression. La prolongation de l'expérimentation à droit constant permettra d'évaluer, dans des conditions améliorées, les effets du mode actuel de fixation des loyers de référence.

La Commission a confirmé la suppression de l'article.

*

* *

Article 2 (supprimé)

Justification du congé délivré par le bailleur pour vente ou pour reprise

Article adopté par la commission sans modification

Issu de la proposition de loi initiale, cet article, visant à prévoir des modalités de justification du congé délivré par le bailleur pour vendre ou reprendre un logement, a été supprimé par le Sénat.

I. LE DISPOSITIF ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Le congé délivré par le bailleur ne peut intervenir qu'au terme du bail, sous réserve d'un préavis de six mois pour un logement nu ou de trois mois pour un logement meublé. Il doit être justifié par la décision de reprendre ou de vendre le logement, ou par un motif « légitime et sérieux ».

Depuis la loi Alur, le bailleur doit justifier du caractère « réel et sérieux » de sa décision en cas de congé pour reprise et le congé frauduleux pour vente ou reprise est puni d'une amende pénale pouvant atteindre 6 000 euros pour une personne physique et 30 000 euros pour une personne morale.

Le texte initial mettait à la charge du bailleur la preuve du motif du congé et suspendait la possibilité de délivrer congé lorsque le locataire avait engagé une procédure de contestation du loyer dans les mois précédant l'échéance du bail.

En commission, l'article avait été recentré, à l'initiative de votre rapporteur, sur la preuve de la réalité du congé pour vente ou pour reprise : le locataire devait pouvoir exiger du bailleur, dans un délai de trois à six mois suivant l'expiration du bail, toutes preuves de la réalité du congé. Le bailleur disposait de trente jours pour les transmettre, faute de quoi le locataire pouvait saisir le juge afin qu'il vérifie le caractère réel et sérieux dudit congé. En séance publique, un amendement rédactionnel de votre rapporteur avait été adopté.

II. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

La commission des affaires économiques du Sénat a supprimé cet article (amendement COM-6), estimant que les conditions de délivrance du congé sont déjà strictement encadrées. Il n'a pas été rétabli en séance.

III. LA POSITION DU RAPPORTEUR

Votre rapporteur regrette la suppression d'une mesure destinée à lutter contre les congés abusifs mais la nécessité d'adopter conforme la proposition de loi exige de confirmer cette suppression.

La Commission a confirmé la suppression de l'article.

*

* *

Article 2 bis *(supprimé)*
Précision relative à la révision du loyer en cas d'application d'un complément de loyer

Article adopté par la commission sans modification

Introduit par l'Assemblée nationale en première lecture, cet article, qui prévoyait qu'en cas de révision d'un loyer en cours de bail, seul le loyer de base pouvait être modifié, a été supprimé par le Sénat.

I. LE DISPOSITIF ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément. La révision annuelle, lorsqu'elle est prévue par le bail, porte donc sur cette somme, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers.

Issu d'un amendement de notre collègue Boris Tavernier, sous-amendé par votre rapporteur, l'article 2 *bis* prévoyait que seul le loyer de base pouvait faire l'objet d'une révision en cours de bail, le complément de loyer demeurant fixe.

II. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

La commission des affaires économiques du Sénat a supprimé cet article (amendement COM-7), estimant qu'il constituerait un signal défavorable à l'investissement locatif. Le Sénat a maintenu cette suppression en séance publique.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

Votre rapporteur prend acte de cette suppression.

La suppression de l'article a été confirmée par la Commission.

*

* *

Article 3 (supprimé)
Gage financier

Article adopté par la commission sans modification

Issu de la proposition de loi initiale, cet article, qui prévoyait uniquement un gage financier pour des raisons procédurales, a été supprimé lors de l'examen du texte au Sénat, à l'initiative du Gouvernement.

I. LE DISPOSITIF ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Afin d'assurer la recevabilité financière de la présente proposition de loi au regard de l'article 40 de la Constitution, l'article 3 gageait la perte de recettes pour l'État, ainsi que celle pour les collectivités territoriales, que créeraient ses propres dispositions.

II. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

En séance publique, le Sénat a adopté un amendement du Gouvernement supprimant cet article, en cohérence avec son soutien à la prolongation de l'expérimentation.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

La Commission a confirmé la suppression de l'article.

*
* *

EXAMEN EN COMMISSION

Au cours de sa réunion du mardi 3 novembre 2026, la commission des affaires économiques a examiné, en deuxième lecture, selon la procédure de législation en commission, la proposition de loi, adoptée par le Sénat, pour retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs (n° 3393) (M. Iñaki Echaniz, rapporteur).

M. le président Stéphane Travert. Notre ordre du jour appelle l'examen, en deuxième lecture et selon la procédure de législation en commission (Plec), de la proposition de loi pour retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs. Je rappelle que ce texte est inscrit à l'ordre du jour de la soirée du mercredi 18 novembre, ainsi qu'à celui de la journée réservée du groupe Socialistes et apparentés du jeudi 19 novembre, en deuxième position, si l'examen du texte ne s'est pas achevé la veille.

Cette proposition de loi, telle qu'elle nous a été renvoyée par le Sénat le 22 octobre, ne comporte plus que deux articles, nos collègues sénateurs ayant choisi de supprimer cinq articles du texte que nous avions adopté le 12 décembre 2025. Ont ainsi été supprimés, outre l'article portant sur le gage financier, l'article 1er *bis*, relatif au doublement des amendes encourues en cas de non-respect de l'obligation de transmettre des informations aux observatoires locaux des loyers, l'article 1er *ter*, qui a trait à l'encadrement du montant du loyer de référence majoré, l'article 2, qui porte sur la justification du congé délivré par le bailleur pour vente ou pour reprise, ainsi que l'article 2 *bis*, qui concernait une précision portant sur la révision du loyer en cas d'application d'un complément de loyer.

Je laisserai notre rapporteur revenir sur ces suppressions, préciser la nature des modifications opérées par le Sénat concernant l'article 1er, qui a trait à la pérennisation et à l'amélioration du dispositif d'encadrement des loyers, et présenter le nouvel article 1er *bis* A, introduit par les sénateurs pour améliorer le suivi et l'évaluation de l'encadrement des loyers. Je rappelle que le dispositif d'encadrement des loyers, créé par la loi Elan, en 2018, sous la forme d'une expérimentation, et appliqué actuellement dans quelque soixante-dix communes, doit en principe prendre fin le 23 novembre prochain. Il est donc urgent que nous nous saisissions de la question afin de déterminer si nous souhaitons poursuivre cette expérimentation.

Nous sommes saisis, sur cette proposition de loi, de 41 amendements.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Un an après sa première adoption par notre assemblée, nous examinons à nouveau ma proposition de loi sur l'encadrement des loyers. Le logement est le premier poste de dépenses des ménages.

Lorsque les loyers augmentent plus vite que les revenus, ce sont les classes moyennes et populaires qui voient leur pouvoir d'achat s'effondrer.

Pour les 25 % des ménages locataires les moins favorisés du parc privé, le taux d'effort atteint 40 %. Ce sont les jeunes bacheliers, qui, après avoir subi Parcoursup, doivent affronter le parcours du combattant de la recherche d'un appartement au loyer raisonnable. Ce sont les mères isolées qui doivent arbitrer entre le loyer et les autres dépenses essentielles. Ce sont les habitants de nos territoires qui doivent les quitter face à la spéculation immobilière. Pour eux, l'encadrement des loyers est indispensable.

En effet, il permet à un jeune Béarnais de venir faire ses études à Paris, à un Bayonnais de vivre et de travailler au pays, à un jeune couple de fonder une famille à Bordeaux, à un travailleur saisonnier de ne pas finir à découvert, le 10 du mois, à Grenoble, à une maman solo d'avoir une chambre séparée pour ses enfants à Lyon.

Certes, l'encadrement des loyers ne prétend pas résoudre, à lui seul, la crise du logement. Nous sommes parfaitement conscients que cette crise exige une réponse globale : il faut construire davantage, rénover le parc existant, remettre des logements sur le marché et développer une offre accessible et durable. Toutefois, l'encadrement des loyers est un amortisseur social. Il permet de limiter les hausses excessives dans les territoires où la pression immobilière est forte. Il protège le pouvoir d'achat de 1,2 million de locataires. En limitant la sélectivité par les prix dans les quartiers centraux, il soutient une mixité indispensable à l'équilibre de nos villes et de nos territoires.

Il ne s'agit pas de fixer arbitrairement les loyers mais de les encadrer à partir de références établies localement, sur la base des loyers déjà pratiqués. C'est un point essentiel : le dispositif tient compte de la réalité du marché. Il ne constitue pas un gel des loyers, qui peuvent continuer d'augmenter. Prétendre que l'encadrement des loyers remet en cause la rentabilité de l'investissement locatif, c'est considérer que les propriétaires qui louent déjà leurs biens à ces niveaux de loyer ne seraient pas rentables. L'encadrement des loyers n'empêche pas l'investissement locatif. Une enquête récente de l'UFC-Que choisir tord le cou à l'idée selon laquelle le dispositif constituerait un motif déterminant de renoncement à investir.

J'entends les craintes relatives au manque de données pour établir ces loyers de référence. Nous devons y répondre – c'est l'objet du présent texte – en nous assurant de la bonne transmission de ces données par les acteurs de l'immobilier et par les propriétaires privés via la plateforme « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI).

Certains soulignent le risque d'un recul de l'offre locative. Cette affirmation est contredite par différentes études et la baisse de l'offre locative s'observe également, parfois de manière plus prononcée, dans des communes qui n'appliquent pas l'encadrement des loyers.

En Catalogne ou à Berlin, la suppression des dispositifs d'encadrement n'a pas conduit à une hausse de l'offre, mais à une forte augmentation des loyers.

Enfin, l'encadrement des loyers est un outil à la main des territoires. Des élus de sensibilités politiques différentes, y compris de droite et du centre, ont choisi de s'en saisir et continuent de le défendre. Ce choix doit être respecté. Des maires récemment élus ont inscrit l'encadrement des loyers dans leur programme et l'ont soumis au débat démocratique. Comment expliquerions-nous à ces élus et à leurs administrés que nous souhaitons leur retirer un outil qu'ils ont légitimement défendu devant leurs électeurs ?

Le présent texte est le fruit d'un compromis. Nous avons travaillé pour aboutir à une version qui évite une sortie « sèche » du dispositif, en le prolongeant de deux ans, à périmètre constant, comme l'a suggéré la Cour des comptes dans un rapport publié à la mi-octobre. Ces deux années supplémentaires doivent être mises à profit pour améliorer le dispositif, fiabiliser les données issues de la plateforme GMBI et clarifier le cadre juridique.

Ce compromis n'est pas un renoncement. Dans la période politique et économique que nous traversons, cette recherche d'équilibre est plus que jamais nécessaire, d'autant qu'il y a urgence. La proposition de loi est inscrite à l'ordre du jour de notre assemblée les 18 et 19 novembre prochains, soit moins d'une semaine avant le terme de l'expérimentation.

Toute modification du texte imposerait une nouvelle lecture au Sénat et rendrait très incertaine l'entrée en vigueur de la prolongation avant cette échéance.

Dans un contexte économique et social marqué par l'érosion, si ce n'est l'effondrement, du pouvoir d'achat de nos concitoyens, il est de notre responsabilité d'adopter ce texte en l'état pour les protéger. Les Français, propriétaires comme locataires, expriment largement leur soutien à ce dispositif. L'encadrement des loyers n'est pas une solution miracle, mais un outil utile pour éviter que les tensions immobilières ne pèsent toujours davantage sur les mêmes ménages, sur les classes moyennes et populaires, sur ceux qui n'ont pas de patrimoine ou la chance d'être bien nés. Je vous invite donc à adopter ce texte.

M. le président Stéphane Travert. Nous en venons aux interventions des orateurs des groupes.

M. Frédéric Falcon (RN). Avant d'évoquer ses dispositions, je tiens à vous faire part de l'étonnement que m'inspire le parcours de ce texte. Cette proposition de loi du groupe Socialistes et apparentés a été adoptée au Sénat par 325 voix contre 17. Tous les groupes l'ont votée – y compris la droite sénatoriale, qui en dénonce pourtant les effets – à l'exception du Rassemblement national. Alors que le ministre du logement doute lui-même de l'efficacité du dispositif, le Gouvernement l'inscrit à l'ordre du jour de notre assemblée durant la semaine qui lui est réservée, à la veille de la niche socialiste. Depuis quand un Gouvernement offre-t-il son ordre du jour à un texte de l'opposition auquel il ne croit pas ?

Chacun l'a compris : c'est un échange de bons procédés. À l'approche de l'examen en séance du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement, en plein débat budgétaire, le Gouvernement a besoin de la bienveillance socialiste : il l'achète avec l'encadrement des loyers. Nous dénonçons ce marchandage. Le logement des Français mérite mieux qu'un troc de couloir !

Sur le fond, le rapport de la Cour des comptes est sans appel. Les effets sur les loyers sont dérisoires – de 2 % à 4 % selon l'évaluation remise au Premier ministre, moins de 1 % hors de Paris selon l'observatoire Clameur. Les effets négatifs sur l'offre sont, eux, massifs. À Paris, les annonces de T1 et de T2 ont chuté de 61 %. La part du parc locatif privé qui sort du marché chaque année est passée de 3 % à 5,6 %. La diminution de la rentabilité pour les bailleurs conduit, de manière certaine, à l'attrition du marché locatif, ce qui signifie moins de logements pour les étudiants et les jeunes actifs, que ce dispositif prétend pourtant protéger. Si l'idée semble séduisante, elle se heurte au mur de la réalité, produisant des effets contraires à ceux attendus.

Surtout, la Cour des comptes déconseille de prolonger l'expérimentation de l'encadrement des loyers. Elle indique qu'une prolongation n'est envisageable qu'au prix d'une profonde réforme, qui consisterait à fiabiliser les données, clarifier les catégories de logements, rendre transparents les loyers de référence ou encore simplifier les huit voies de recours. Or, ce texte, qui vise à prolonger le dispositif de deux ans, à régime constant, sans apporter aucune de ces améliorations, fait précisément ce que la Cour des comptes déconseille. Comme la Cour le rappelle, la réponse à la crise du logement repose sur un accroissement durable de l'offre, ce qui implique de lever l'interdiction de louer certains logements en rapport avec leur diagnostic de performance énergétique (DPE), de stabiliser la fiscalité des bailleurs et de simplifier les règles en matière de construction.

Mes questions sont très simples. Quelles réformes, parmi celles exigées par la Cour des comptes, ce texte applique-t-il ? Quelle contrepartie le Gouvernement a-t-il obtenue en cédant son ordre du jour au parti socialiste et à la gauche ? En clair, quel est votre *deal* ?

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Rassurez-vous, monsieur Falcon, je ne suis ni à acheter ni à vendre. J'ai eu l'occasion d'échanger avec des parlementaires, députés et sénateurs, mais aussi avec des élus locaux. Vous semblez oublier ces derniers, mais ils sont responsables : face à la crise du pouvoir d'achat, ils considèrent qu'une sortie de ce dispositif serait extrêmement violente pour plus de 1 million de locataires.

Vous faites le choix assumé d'augmenter le loyer de millions de locataires, tout en prétendant défendre les classes populaires et les classes moyennes : les intéressés apprécieront de ne pas pouvoir finir leur, mois à cause de votre irresponsabilité.

Vous accusez l'encadrement des loyers de faire baisser l'offre locative mais aucune étude n'étaye vos affirmations. Je vous invite à vous rendre à Nice, ville chère à Éric Ciotti, où la baisse de l'offre locative est encore plus prononcée qu'à Paris alors que les loyers n'y sont pas encadrés.

Enfin, vous prétendez défendre le logement, mais où étiez-vous quand nous avons défendu le prêt à taux zéro (PTZ), l'aide personnalisée au logement (APL), l'APL-accession, la garantie Visa pour le logement et l'emploi (Visale), le statut du bailleur privé ou encore l'abattement de 50 % sur la location de longue durée ? Vous étiez absents, parce que vous ne proposez absolument rien pour le logement, si ce n'est d'en faire un bien toujours plus spéculatif et livré aux lois du marché. Je nous invite à ne pas suivre vos recommandations.

M. Guillaume Kasbarian (EPR). Avant d'en venir au fond, j'aimerais savoir quel *deal* vous avez conclu, monsieur le rapporteur. En mai, le ministre du logement jugeait que l'encadrement des loyers « produit des effets limités sur les prix », mais « des effets négatifs beaucoup plus importants sur l'offre de logements ». Quelques semaines plus tard, le Gouvernement inscrit ce texte socialiste à l'ordre du jour, en pleine négociation budgétaire, alors que l'on s'apprête à discuter le projet de loi sur le logement. Que vous a-t-on promis, monsieur le rapporteur, et qu'avez-vous promis au Gouvernement en retour ? Nous n'avons aucune idée de ce qui se trame dans les couloirs et nous aimerions le savoir.

Sur le fond, vous proposez un texte fondé sur la vieille illusion que l'on fait baisser un prix en l'encadrant. Or, un prix n'est pas une injustice, mais un signal : un loyer élevé indique un manque de logements. Casser le thermomètre n'a jamais fait tomber la fièvre. Lorsque l'État ou les collectivités fixent le prix, ils n'ajoutent pas un seul logement à l'offre locative : ils décident seulement qui en sera privé.

Derrière cette illusion se cache une défiance, celle qui fait du propriétaire un suspect. Plafonner le loyer, soupçonner et contrôler le propriétaire bailleur – l'épargnant, le retraité, l'artisan qui a mis vingt ans à payer le studio –, c'est le pousser à vendre, parfois à laisser le logement vide et, dans tous les cas, à ne plus investir. Vous avez d'ailleurs compris que la faiblesse de l'offre locative est due à un manque de rentabilité, puisque vous proposez plusieurs mesures dans le cadre du statut du bailleur privé ou d'autres régimes.

Les faits, d'ailleurs, le confirment. Selon le rapport commandé par le Premier ministre, les annonces reculent de 8 % hors Île-de-France et les dégâts s'aggravent avec le temps. À Berlin, l'offre locative a été divisée par deux.

À l'inverse, en Argentine, où l'encadrement a pris fin en 2023, l'offre locative a triplé en six mois et les loyers ont baissé d'un tiers en termes réels, pour atteindre des niveaux inférieurs à ceux qui préexistaient à l'encadrement.

La crise du logement n'est pas liée à la liberté dont certains feraient mauvais usage, mais à un excès d'État : trop de normes, trop d'impôts, trop de plafonds.

La solution n'est pas de rationner la pénurie, mais de libérer l'offre, ce qui est exactement ce que vous refusez de faire en voulant prolonger l'encadrement des loyers.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Notre pouvoir de conviction, qui puise sa source dans les réalités et les pratiques des territoires, a conduit des sénateurs de droite, mais aussi le ministre du logement, parmi d'autres membres du Gouvernement, à s'interroger sur la pertinence des poncifs qui circulent sur l'encadrement des loyers. Or, ceux-ci sont erronés. Il faut le redire : ce dispositif n'a pas vocation à faire baisser les prix, mais à limiter les excès et il est soutenu par 80 % des propriétaires.

Sans chercher à polémiquer, je vous rappelle, ainsi qu'aux membres de votre groupe, que monsieur Jean-René Etchegaray, maire de Bayonne et secrétaire national au logement du parti Renaissance, auquel vous appartenez, est le plus grand défenseur de l'encadrement des loyers. Il se mobilise, depuis des années, pour que le dispositif s'applique et continue à être mis en œuvre au Pays basque. Je vous laisse déterminer qui est dans l'erreur au sein de votre groupe.

Je vous ai recommandé, lors de la première lecture, de créer un parti miléiste français. Vous avez fondé le parti de la Liberté. La liberté, monsieur Kasbarian, c'est celle donnée aux maires, élus démocratiquement, d'instaurer ce dispositif. C'est la liberté donnée aux habitants d'un territoire dans lequel ils sont nés et où ils ont grandi, de pouvoir y vivre et y travailler, sans être soumis à la loi de la spéculation.

Mme Anaïs Belouassa-Cherifi (LFI-NFP). Depuis quarante ans, les loyers augmentent continûment et pèsent toujours plus lourd sur le budget des Français. Certains, ici, aimeraient supprimer l'encadrement des loyers : je parle de vous, monsieur Kasbarian, de monsieur Falcon et de tous vos amis du Rassemblement national, qui détestez tellement ce dispositif que vous en venez à proposer des amendements totalement absurdes. Un clivage très clair se dessine entre ceux qui défendent les locataires et leur pouvoir d'achat, et ceux qui défendent le marché, la rente et le profit au détriment d'un droit fondamental.

Contrairement à ce que certains veulent nous faire croire, cette expérimentation n'est pas le « grand soir ». Elle est imparfaite, mais c'est mieux que rien. Elle concerne environ 1,2 million de locataires et a permis de limiter la hausse des loyers entre 2 % et 5 % selon les territoires. Certaines personnes ont ainsi pu rester dans leur logement ou préserver une partie de leur budget malgré l'augmentation générale des prix : ce n'est certes pas révolutionnaire, mais c'est toujours cela de gagné sur le capital.

Il y a urgence car, dans vingt-et-un jours, si rien n'est fait, cette expérimentation pourrait prendre fin, ce qui provoquerait une hausse généralisée des loyers. Une telle situation serait intenable, alors que les 10 % des ménages les plus modestes consacrent déjà 40 % de leurs revenus à leur logement.

Nous regrettons que le texte n'aille pas plus loin, qu'il ne pérennise pas le dispositif, ne supprime pas les compléments de loyer ni ne propose un cadre permettant de faire baisser les loyers.

Certains propriétaires contournent largement l'encadrement, de manière indécente. Aucun mécanisme ne permet d'en assurer le respect en amont : c'est au locataire d'effectuer toutes les démarches pour faire valoir ce droit. Cela doit changer.

L'urgence impose néanmoins d'adopter le texte. Alors que les Français sont largement favorables à l'encadrement des loyers, seules la macronie et l'extrême droite continuent de leur rire au nez. La macronie a considérablement augmenté le nombre de personnes à la rue, notamment de celles qui ont été expulsées de leur logement, en particulier à cause de la loi de monsieur Kasbarian. Nous n'en voulons plus, votre monde est fini et il est temps de faire baisser drastiquement et durablement les loyers, tout en permettant à chacun de se loger dignement.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Nous sommes conscients des équilibres politiques. C'est pourquoi nous ne défendons pas la version initiale, mais un texte de compromis, qui est le fruit de sensibilités différentes. J'espère que, dans deux ans, lorsque les progressistes seront majoritaires dans cette assemblée, nous pérenniserons le dispositif et permettrons à tous les maires qui le souhaitent de l'appliquer.

Mme Sandrine Runel (SOC). Se loger absorbe désormais un quart du budget des ménages, soit deux fois plus que l'alimentation. Alors que le pouvoir d'achat des Françaises et des Français se dégrade chaque année, c'est devenu un véritable combat. Le logement est une dépense fixe, qu'on ne peut ni différer ni réduire. Quand le loyer augmente, c'est tout le reste du budget que les familles réduisent : l'alimentation, les soins, les loisirs. Depuis les années 2000, les prix de l'immobilier ont augmenté de 150 % tandis que les revenus n'ont progressé que de 30 %. Pour endiguer cette progression, il est essentiel de prolonger la possibilité d'encadrer les loyers dans les communes volontaires. Si nous ne légiférons pas dans les semaines qui viennent, cette possibilité s'éteindra.

N'en déplaise à certains, l'encadrement des loyers fonctionne. Entre 2021 et 2024, les loyers ont progressé de moins de 10 % dans les villes encadrées, contre 20 % dans les villes non encadrées comme Marseille, Rennes ou Strasbourg. Endiguer l'envolée des loyers, c'est offrir à des familles, à des étudiants et à des retraités la possibilité de continuer à vivre dans la commune où ils ont construit leur vie.

J'invite celles et ceux qui nous diront que l'encadrement fait fuir l'offre à observer la baisse des volumes d'annonces de location dans les villes qui ne sont pas encadrées. Le nombre d'annonces a reculé de plus de 35 % en trois ans à Strasbourg, qui ne fait pas l'objet d'un encadrement, comme à Lyon, où le dispositif s'applique.

La raison n'est donc absolument pas à rechercher dans l'encadrement des loyers, mais dans le coût de la construction, la pratique des locations touristiques et la pression du marché immobilier.

Ce texte n'épuise pas le débat. La prolongation de deux ans permettra à des milliers de Françaises et de Français de signer des baux de location et leur assurera quelques années de répit. Cette période pourra être mise à profit pour mieux faire respecter les plafonds, évaluer et éventuellement corriger le dispositif.

Vous le savez, pour que ce texte puisse être adopté conforme, aucun amendement ne doit être adopté. Nous ne pouvons ni entendre ni comprendre les déclarations du Rassemblement national et de monsieur Kasbarian, qui sont très défavorables à cet encadrement et vont à l'encontre de l'amélioration du quotidien des Français.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Je n'ai rien à ajouter, si ce n'est que le logement n'est pas un bien comme un autre : il ne doit pas être traité comme une marchandise, dans laquelle on investit comme en Bourse.

M. Vincent Rolland (DR). La crise du logement que traverse notre pays est, avant tout, une crise de l'offre. Pourtant, depuis plusieurs années, les politiques publiques semblent répondre à cette pénurie par une accumulation de contraintes qui l'aggravent. L'encadrement des loyers illustre parfaitement cette contradiction. Alors que la demande est toujours plus forte, nous choisissons de plafonner les prix plutôt que de nous attaquer aux causes structurelles de leur augmentation.

Le rapport d'évaluation de la loi Elan, remis en mai 2026 par les économistes Chapelle et Fack, met en évidence les limites de cette approche. Le dispositif permet, certes, une modération des loyers, estimée entre 2 % et 4 % hors Paris, mais à quel prix pour le marché locatif à long terme ? Il convient de se pencher sur ce point. Les auteurs mettent en avant les effets incertains du dispositif sur l'offre de logements. Ils constatent notamment une diminution du nombre d'annonces dans plusieurs territoires concernés. Les expériences étrangères doivent aussi nous alerter.

C'est précisément là que réside le caractère contradictoire de notre politique du logement. D'un côté, l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN) contraint la disponibilité du foncier et complique la construction neuve. De l'autre, les obligations liées au DPE conduisent des propriétaires à retirer leurs biens du marché afin de ne pas avoir à engager des rénovations trop coûteuses.

Nous créons ainsi les conditions de la rareté. Or, ce qui est rare est, bien souvent, cher. La réponse proposée risque donc d'alimenter le problème. En plafonnant les loyers, nous réduisons le rendement potentiel de l'investissement locatif, déjà fragilisé par la fiscalité, les normes et l'instabilité réglementaire. Nous entretenons la défiance des propriétaires, rendons l'immobilier locatif moins attractif que d'autres placements et prenons le risque de voir certains bailleurs vendre leurs biens, changer leur usage ou renoncer à les mettre en location.

C'est un cercle vicieux : moins de constructions, moins de logements disponibles, davantage de tensions sur les loyers, puis davantage de réglementations, au risque de décourager un peu plus l'offre.

Il ne s'agit pas de nier les difficultés des locataires ni la nécessité de les protéger contre les abus. Nous devons donc changer de logique. Plutôt que de multiplier les contraintes, nous devons relancer la construction, simplifier les normes, accompagner la rénovation énergétique, favoriser la remise sur le marché des logements vacants et, surtout, restaurer la confiance des propriétaires bailleurs.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. L'encadrement des loyers ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi nous soutenons ensemble le prêt à taux zéro, l'APL-accession et la garantie Visale, qui permet justement de rétablir la confiance entre propriétaires et locataires ; nous avons également travaillé ensemble sur le statut du bailleur privé. J'espère que nous défendrons bientôt d'une même voix la baisse de la fiscalité sur la location de longue durée. Tous ces dispositifs participent d'une politique globale, dont l'encadrement des loyers fait partie.

En revanche, je ne suis pas d'accord avec vous sur plusieurs points.

D'abord, malgré l'encadrement des loyers, l'investissement locatif reste rentable, comme le montrent les études. Les loyers de référence sont d'ailleurs fixés à partir des loyers déjà pratiqués. À moins de considérer que les biens déjà loués ne sont pas rentables, votre raisonnement ne tient pas.

Ensuite, l'encadrement des loyers n'est pas responsable de la baisse de l'offre locative. À Nice, Strasbourg et Montpellier, on constate une baisse similaire de l'offre, alors que seule la dernière de ces villes soumet les loyers à un encadrement. La réduction de l'offre s'explique notamment par un phénomène que vous connaissez bien et sur lequel nous avons travaillé ensemble : la transformation des logements en meublés de tourisme. Nous avons réussi à faire voter un texte les concernant ; des maires, y compris de votre sensibilité, l'appliquent. Je vous invite donc à faire preuve de la même sagesse que vos collègues sénateurs.

M. Boris Tavernier (EcoS). Nous n'avons pas d'autre choix que d'adopter ce texte en l'état. À défaut, dans trois semaines, l'encadrement des loyers aura disparu partout en France, ce que nous ne pouvons accepter – exception faite de monsieur Kasbarian.

En effet, le logement constitue le premier poste de dépense des ménages et trop de locataires y consacrent près de la moitié de leurs revenus. Or, on le constate sur le terrain, dans les études et sur les quittances de loyer : l'encadrement est une politique qui fonctionne et qui protège. À Lyon, par exemple, il permet aux locataires de réaliser plus de 500 euros d'économies par an, en moyenne, et, à Paris, près de 1 000 euros. Disons-le clairement : encadrer les loyers, c'est lutter contre la vie chère.

Ce texte prolonge l'encadrement de deux ans. Faute de temps, le Gouvernement ayant joué la montre, nous n'avons d'autre choix que de l'adopter conforme alors qu'il aurait pu être considérablement amélioré. En effet, l'encadrement actuel comporte quelques lacunes. Nous les avions corrigées à l'Assemblée, mais le Sénat est passé par là et, en une matinée et quelques levées de bras, a supprimé toutes les avancées que nous avions obtenues : finie, la pérennisation – le texte qui nous est renvoyé ne propose qu'une prolongation de deux ans ; fini, le meilleur encadrement des compléments de loyer, alors même que les abus sont très nombreux ; fini, le délai de recours allongé pour les locataires lésés, ramené à un an ; finie, l'interdiction d'augmenter les compléments de loyer en cours de bail.

J'en viens enfin à une idée fausse fréquemment distillée par les lobbys de multipropriétaires opposés à l'encadrement. Non, l'encadrement des loyers n'est pas la cause de la baisse de l'offre locative. Aucune étude, aucune évaluation réalisée en France ne démontre ce lien de causalité. De fait, cette baisse est générale et affecte également des villes sans encadrement, telles Nice et Toulouse, où l'offre locative a diminué respectivement de 55 % et de 50 % entre 2021 et 2025. Ces chiffres sont bien supérieurs à ceux de villes où s'applique le dispositif, comme Lyon et Villeurbanne – cette dernière ville étant l'une de celles où l'on construit le plus de logements.

Mes chers collègues, à défaut d'avancer, ne reculons pas. Nous voterons en faveur de ce texte et remercions son rapporteur Iñaki Echaniz pour son opiniâtreté.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Merci, monsieur Tavernier, d'avoir montré noir sur blanc que l'encadrement des loyers n'est pas responsable de la baisse de l'offre locative. Il arrive, comme c'est malheureusement le cas ici, que le mieux soit l'ennemi du bien : je nous invite donc à adopter le texte. Cela étant, je voudrais insister sur le fait que l'encadrement des loyers ne fait pas fuir les propriétaires.

Plusieurs enquêtes et des sondages de différents instituts montrent que plus de 80 % des propriétaires sont favorables à ce mécanisme qui n'empêche pas d'investir dans le logement, bien au contraire.

Mme Patricia Maussion (Dem). Pour beaucoup de nos concitoyens, se loger est devenu une source d'inquiétude quotidienne. Le logement représente plus du quart des dépenses de consommation ; trouver un logement relève parfois du parcours du combattant. Nous entendons les attentes sociales fortes qui s'expriment en ce domaine.

L'encadrement des loyers tel qu'expérimenté depuis la loi Elan doit s'éteindre le 23 novembre. Les évaluations établies par la mission d'information de notre commission, l'étude remise au Parlement en mai et le rapport de la Cour des comptes du mois dernier montrent que le dispositif modère la hausse des loyers, mais ils témoignent aussi du fait qu'il nous manque des données pour mesurer ses

effets sur l'offre locative. Or, ce dernier point est essentiel : nous ne devons pas sacrifier l'avenir au présent.

Le texte qui nous est soumis en deuxième lecture témoigne d'un esprit de compromis que je salue au nom du groupe Les Démocrates. Il ne pérennise plus le dispositif, mais il le prolonge de deux ans à périmètre constant (sans rouvrir les candidatures) et permet aux collectivités qui le souhaitent d'en sortir plus tôt. Surtout, je tiens à souligner que l'article 1er *bis* A va dans le bon sens en enrichissant les données sur les loyers.

Au-delà des prix, il faut prêter attention aux effets sur l'offre. En effet, faute de logements disponibles, il ne peut y avoir ni confiance ni équilibre en matière d'investissement, de rénovation et de mobilité, en particulier s'agissant des ménages modestes, qui sont le cœur de cible du dispositif. Sur l'ensemble de ces questions, nous devrons décider en toute connaissance de cause.

Nous appelons à l'examen rapide du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement afin de construire, rénover et adapter nos logements.

Pour toutes les raisons exposées, le groupe Les Démocrates ne s'opposera pas à cette proposition de loi et restera attentif à la poursuite de l'évaluation.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Comme vous l'indiquez, nous manquons parfois de données, bien que les observatoires locaux des loyers consacrent beaucoup de temps à leur collecte. Avec la sénatrice LR Dominique Estrosi Sassone et la sénatrice centriste Amel Gacquerre, nous avons souhaité rendre, dès à présent, obligatoire la déclaration par les bailleurs des loyers sur la plateforme Gérer mes biens immobiliers. Nous voulons aussi que les agents immobiliers transmettent ces informations. Nous disposerons, de la sorte, d'une base de données solide, qui reflétera la réalité des territoires.

M. François Jolivet (HOR). Monsieur le rapporteur, je connais votre pugnacité. Je suis d'accord avec vous sur le fait que le logement n'est pas une marchandise – mais, au passage, je vous rappelle qu'une action n'en est pas une non plus.

Deux études nous permettent de nous forger une opinion sur l'encadrement des loyers : le rapport de l'Institut des politiques publiques, publié en mai, et celui que la Cour des comptes a remis à la commission des finances, le 14 octobre. Le premier dresse un bilan mi-figue mi-raisin du dispositif.

Le second indique que, compte tenu du caractère lacunaire et peu fiable des données, il n'est pas possible d'établir une évaluation précise de l'expérimentation – ce qui n'empêche pas certains élus d'affirmer que tout va bien dans leur territoire.

Il est vrai que de nombreux élus locaux, dans tous les partis, se saisissent de la faculté qui leur est offerte d'encadrer les loyers et que de nombreux candidats aux élections locales avaient indiqué dans leur programme qu'ils en feraient usage,

présentant la mesure comme la promesse d'un mieux-vivre dans des communes où l'on ne construit plus.

D'ailleurs, 83 % des Français sont favorables à l'encadrement des loyers, selon *Le Figaro immobilier*. Mais c'est qu'on ne leur a pas indiqué ses conséquences !

En effet, en bloquant tous les loyers au même niveau, quel que soit leur DPE, on permet de maintenir longtemps dans le parc locatif des logements classés G. Par ailleurs, je vous rappelle que l'encadrement des loyers ne s'applique qu'aux nouveaux baux locatifs, ce qui inclut les baux renouvelés, et non à ceux qui sont reconduits tacitement. Or, à Paris, par exemple, compte tenu de la faiblesse du taux de rotation des baux, le montant des loyers ne diminuera que pour quelques pourcents d'entre eux.

On se refuse, en quelque sorte, à traiter le vrai sujet : si le taux d'effort des ménages est de plus en plus élevé, ce n'est pas parce que les revenus se sont effondrés mais parce qu'un nombre croissant de ménages disposent d'un seul revenu. Or, le modèle économique du logement a été bâti, historiquement, sur la base de deux salaires et d'emplois à vie. Le problème est aggravé par le fait que l'on ne construit plus.

Nous sommes foncièrement défavorables à l'encadrement des loyers. Cela étant, les maires agissent évidemment comme ils l'entendent.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Monsieur Jolivet, pour ma part, je conclus de ces évolutions qu'il faut augmenter les salaires, pour aider les familles monoparentales à payer leur loyer !

Nous avons l'habitude de travailler ensemble et vous savez que je ne considère pas l'encadrement des loyers comme l'alpha et l'oméga de la réponse à la crise. Toutefois, dans le contexte actuel, il serait irresponsable de faire disparaître ce dispositif, car plus de 1 million de locataires verraient leur loyer augmenter et leur pouvoir d'achat diminuer.

En outre, l'argent que les locataires ne versent pas dans leur loyer, ils le dépensent chez les petits commerçants et dans les territoires – ce qui, accessoirement, accroît les recettes de TVA.

Soyons responsables, en cette période de crise, et protégeons le pouvoir d'achat, d'autant que l'encadrement des loyers ne porte pas atteinte à l'investissement locatif.

Cela étant, je suis d'accord sur le fait qu'il faut construire, réhabiliter et donner du pouvoir aux maires. Vous défendez la liberté des territoires : accordons-leur celle d'agir comme ils le souhaitent.

Mme Valérie Létard (LIOT). Nous nous penchons à nouveau sur l'un des outils dont disposent certaines collectivités pour limiter les effets de la crise du logement. Dans les zones les plus tendues, les jeunes, les ménages modestes et les classes moyennes peinent toujours davantage à se loger.

Les élections municipales de mars l'ont encore montré : le logement est au cœur des préoccupations de nos concitoyens, qui attendent des réponses dont l'encadrement des loyers fait partie.

Une grande majorité des Français y sont favorables, y compris les propriétaires. Selon le rapport d'évaluation de l'Institut des politiques publiques, cette mesure permet un gain de près de 600 millions d'euros par an pour les locataires ; elle constitue ainsi un outil utile de redistribution. Les Français ne comprendraient pas que nous y mettions fin brutalement, en pleine crise du pouvoir d'achat. Ce serait, en outre, néfaste économiquement.

Néanmoins, le bilan de l'encadrement des loyers et son effet sur l'offre locative restent difficiles à établir, tant les causes de la crise actuelle sont nombreuses et les données incomplètes. Par ailleurs, son application est hétérogène et juridiquement fragile. Il faut donc prendre le temps de l'analyse. C'est précisément ce que nous permet ce texte, après son adoption au Sénat par 325 voix contre 17. Il prolonge l'expérimentation de deux ans, sans la pérenniser, ni l'étendre, et améliore la collecte des données, actuellement insuffisante. C'est la voie intermédiaire que nous défendions, entre une sortie « sèche » et une pérennisation prématurée.

Notre groupe, qui est attaché à la décentralisation, salue en outre une avancée : tous les maires pourront exercer le contrôle actuellement confié au préfet et percevoir le produit des amendes, qui revenait jusqu'ici à l'État. À Paris, seule ville à avoir obtenu cette délégation, cela semble avoir rendu le dispositif beaucoup plus lisible.

Enfin, nous devons protéger les locataires sans décourager les bailleurs. Le parc privé recule dans plusieurs zones tendues et, sans investisseurs, la tension ne pourra que s'aggraver. Je me félicite donc que nous examinions bientôt le projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement. Ce texte améliorera, en le rendant plus efficace, le statut du bailleur privé. Il modifiera certains paramètres de manière à trouver un équilibre entre l'encadrement des loyers et l'attractivité de l'offre et de l'investissement locatifs pour les acteurs privés. Notre commission a travaillé sur cette question de manière transpartisane et il faudra continuer ainsi lors de l'examen de ce projet de loi.

Protéger le pouvoir d'achat des locataires, corriger les dérives, préserver l'offre : tel est l'équilibre que nous recherchons. Nous voterons donc pour ce texte.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Madame la ministre, je salue votre sens des responsabilités et votre vision du logement, que vous souhaitez rendre accessible et durable.

L'encadrement du loyer permet à un ménage d'économiser entre 2 % et 5 % de son montant. Pour ceux qui sont à l'euro près, c'est important.

Dans le Pays basque, la mesure permet aux ménages d'économiser entre 100 et 200 euros chaque mois, et cela n'empêche pas les investisseurs locatifs de continuer à affluer – ils achètent même un peu trop, de mon point de vue.

Plutôt que d'opposer les propriétaires aux locataires, il faut rétablir la confiance. Je me suis donc engagé à vos côtés en faveur du statut du bailleur privé, qui constitue un appel aux investisseurs dans le secteur locatif, dès lors qu'ils respectent certaines conditions. En effet, il ne sert à rien de construire des logements si ceux-ci ne peuvent accueillir nos concitoyens.

M. Stéphane Peu (GDR). Le texte que notre assemblée avait adopté, en première lecture, il y a moins d'un an, avait pour objet de pérenniser l'encadrement des loyers et de corriger les failles révélées par plusieurs années d'expérimentation.

Nous avions voté pour ce texte, même si nous continuons de considérer que l'encadrement des loyers ne corrige qu'à la marge l'évolution préoccupante des prix et du taux d'effort des ménages modestes locataires du parc privé.

Le texte issu des travaux du Sénat est d'une tout autre nature. Il s'aligne sur la proposition gouvernementale d'une prolongation de deux ans du dispositif, à périmètre constant. Nous regrettons profondément que le Sénat ait supprimé la plupart des dispositions que nous avions adoptées pour rendre l'encadrement plus efficace. Il est pour le moins paradoxal de reprocher à l'encadrement des loyers de manquer d'efficacité tout en refusant de lui donner les moyens de mieux fonctionner.

Nous regrettons également que les collectivités qui souhaitent rejoindre l'expérimentation en soient empêchées, alors même que celles qui y participent pourront désormais la quitter.

Enfin, la réduction de trois ans à un an du délai de prescription de l'action en diminution du loyer de base constitue un recul difficilement justifiable pour les locataires.

Cela étant, nous savons que, sans intervention du législateur d'ici au 23 novembre, l'encadrement des loyers disparaîtra purement et simplement dans les communes qui l'appliquent. L'imminence de cette échéance nous prive de débat, car nous ne pouvons prendre ce risque alors que les dépenses de logement pèsent toujours plus lourdement sur le pouvoir d'achat des ménages.

Nous voterons donc ce texte conforme afin de garantir au moins la continuité du dispositif. Ce vote ne vaut toutefois ni approbation des reculs décidés par le Sénat, ni renoncement à notre ambition de pérenniser et de renforcer l'encadrement des loyers.

Ces deux années supplémentaires devront être mises à profit pour préparer un dispositif plus efficace, mieux contrôlé et véritablement protecteur des locataires. Nous resterons donc vigilants.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Monsieur Peu, je souscris à vos propos quant à la nécessité de faire preuve de vigilance. Nous travaillons régulièrement ensemble et sommes tous deux conscients des difficultés que rencontrent nos concitoyens.

Oui, il faut relancer la construction ; mais si les logements neufs sont trop chers pour les habitants de Seine-Saint-Denis, du Pays basque, de Lyon, de Lille ou de Grenoble, ils resteront vides ou n'accueilleront que ceux qui n'en ont pas réellement besoin. Il convient donc d'accompagner le secteur du logement, privé comme public.

Nos concitoyens doivent pouvoir se loger dignement et durablement. Je ne doute pas que, dans quelques années, nous nous retrouverons dans cette même salle pour pérenniser et améliorer le dispositif d'encadrement des loyers.

D'ici là, ce texte nous offre la possibilité de prolonger le dispositif de deux ans. Il y a tout lieu de penser que, grâce à l'ensemble des forces politiques responsables qui la composent, notre assemblée en décidera ainsi. Certes, la version du Sénat est moins-disante que celle que nous avions adoptée en première lecture, mais le mieux est parfois l'ennemi du bien. Avançons pas à pas et prenons ce que nous pouvons prendre.

Article 1er : *Pérennisation et amélioration du dispositif d'encadrement des loyers*

Amendement de suppression CE39 de M. Guillaume Kasbarian

M. Guillaume Kasbarian (EPR). Nous proposons de supprimer cet article, car nous sommes un certain nombre à ne pas souhaiter la prorogation de l'expérimentation. Le rapport de l'IPP de mai 2026, rédigé par Guillaume Chapelle et Gabrielle Fack, montre que l'encadrement des loyers conduit à une diminution de 1, à 1,5 point du nombre d'annonces de logements, hors Paris.

Plusieurs autres études, notamment une menée à San Francisco, montrent clairement que l'encadrement des loyers a entraîné une réduction de 15 % de l'offre locative dans les zones concernées. Tout comme le blocage des prix, cette mesure cause mécaniquement l'attrition de l'offre. Je pense, monsieur le rapporteur, que vous le savez très bien et que c'est pour cela que vous mettez en avant en permanence le statut du bailleur privé. Vous voyez bien que le blocage des prix empêche de remédier au problème intrinsèque de rentabilité des investissements locatifs et vous imaginez donc des dispositifs étatiques pour corriger cela, grâce à de l'argent public.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. L'investissement locatif reste rentable ; mais doit-il être aussi rentable qu'un investissement en Bourse, par exemple ? Je ne le pense pas. Investir dans le logement, c'est aussi assumer une sorte de vocation sociale, celle de loger la France telle qu'elle est. En outre, ces investissements s'accompagnent de garanties importantes – il est très peu probable d'y perdre sa mise, contrairement à un placement financier. L'investissement dans la pierre est donc soumis à des contraintes, mais il bénéficie aussi d'avantages.

L'encadrement des loyers ne fait pas baisser la rentabilité. Vous répétez à l'envi qu'il serait responsable d'une baisse de l'offre locative, mais comment expliquez-vous alors que dans des villes où les loyers ne sont pas encadrés, telles que Nice, Toulouse, Rennes et Strasbourg, l'offre diminue respectivement de 53 %, 50 %, 44 % et 37 % ? Vous ne répondez pas à cette question.

La position de la Cour des comptes elle-même a évolué : elle indique désormais qu'il n'y a pas de preuve que l'encadrement des loyers conduirait à réduire l'offre de biens.

Enfin, les exemples de Berlin et de San Francisco que vous citez n'ont rien à voir avec le dispositif que nous examinons. Et puis, à Berlin comme en Catalogne, une fois que les loyers ont cessé d'être encadrés, leur montant a explosé – vous connaissez la situation en Espagne.

Je vous l'avais déjà dit en décembre : non, la France n'est pas l'Argentine.

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Cet amendement de suppression est une véritable provocation. L'encadrement des loyers est plébiscité par les Français et les Françaises, mais aussi par les collectivités qui l'ont expérimenté.

Nous regrettons évidemment qu'au lieu de la pérennisation du dispositif, que notre assemblée avait adopté, nous devions nous contenter de sa prolongation pour deux ans, à la suite des votes du Sénat ; mais nous prenons ce qu'il y a à prendre.

Monsieur Kasbarian, vous écrivez dans l'exposé sommaire de l'amendement que l'encadrement des loyers « *traite les symptômes de la pénurie de logements sans agir sur sa cause : l'insuffisance de l'offre dans les zones les plus tendues* ». En somme, vous proposez de casser le thermomètre pour ne pas voir monter la fièvre.

L'encadrement des loyers a surtout vocation à protéger les locataires des conséquences de la pénurie de logements causée par la spéculation immobilière et la hausse abusive des loyers. C'est un outil indispensable de régulation du marché locatif et de protection du pouvoir d'achat des locataires, comme l'indique la Confédération nationale du logement. Rejetons cet amendement.

M. Guillaume Kasbarian (EPR). Monsieur le rapporteur, les études que j'ai citées mettent bien en évidence le lien existant entre l'encadrement des loyers et la baisse de l'offre.

Vous faites une fausse promesse aux étudiants de Pau ou de Bayonne qui montent à Paris et doivent s'y loger. Vous leur faites croire qu'avec l'encadrement des loyers, ils y parviendront pour pas cher. En réalité, après avoir passé des heures à faire la queue, ils ne trouveront jamais à se loger puisque chaque offre locative attire des centaines de dossiers. L'encadrement des loyers ne protège que ceux qui ont un appartement, absolument pas les personnes qui cherchent à en obtenir un.

Mme Sandrine Runel (SOC). Monsieur Kasbarian, on vous reconnaît bien là. Même si vous n'avez pas cité l'Argentine, cette fois, on voit bien où vous voulez en venir.

Comme c'était déjà le cas pour l'alimentation, même si l'on vous démontre scientifiquement, point par point, qu'une mesure est bonne pour les Français et pour leur pouvoir d'achat, pour leur permettre de vivre dignement, vous la refusez.

Alors que nous avons démontré les effets positifs de l'encadrement des loyers, qui permet notamment aux plus précaires de se loger, vous voulez le supprimer. Vous entendez priver les Français les plus précaires de leur dignité, ce qui est au cœur du projet de la macronie.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Monsieur Kasbarian, vous déformez mes propos. Je n'ai jamais dit que l'encadrement faisait baisser les loyers, mais que cela limitait leur hausse et la spéculation.

Je vous invite à adopter une posture de responsabilité, comme vous aviez su le faire en soutenant la régulation du marché des meublés de tourisme. De fait, c'est exactement la même question.

Je suis gêné que vous m'accusiez de formuler de fausses promesses, car vous pourriez tenir les mêmes propos au secrétaire national de Renaissance Jean-René Etchegaray, au député de Paris (et ancien président du groupe Renaissance) Sylvain Maillard ainsi qu'à la sénatrice LR Dominique Estrosi Sassone.

Vous prétendez être le seul à détenir la vérité. Pourtant, lorsque vous étiez ministre du logement, vous n'êtes pas parvenu à résoudre la crise.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendements CE20 de Mme Anaïs Belouassa-Cherifi et CE15 de M. Frédéric Falcon (discussion commune)

Mme Anaïs Belouassa-Cherifi (LFI-NFP). L'amendement CE20 vise à rétablir les principales dispositions de l'article 1er, tel qu'adopté par l'Assemblée.

Il prévoit ainsi non seulement la pérennisation de l'encadrement des loyers, mais aussi le contrôle des compléments de loyers, qui permettent à certains de contourner le dispositif. Enfin, l'amendement vise à faciliter les recours des locataires à l'encontre des propriétaires qui ne respectent pas la loi.

M. Frédéric Falcon (RN). L'amendement CE15 est un amendement de repli. Il vise à exclure, pendant six ans, de l'encadrement des loyers les locaux qui seraient remis à la location à usage d'habitation après avoir été loués sous le régime du bail commercial ou professionnel. Nous encouragerions ainsi la transformation des bureaux et des commerces en logements.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. S'agissant de l'amendement CE20, demande de retrait ; à défaut, avis défavorable. Sachez toutefois, madame Belouassa-Cherifi, que je partage votre objectif. J'espère que, quand nous serons les uns et les autres aux responsabilités, nous pourrons pérenniser le dispositif.

Je donnerai un avis défavorable à l'amendement CE15. Monsieur Falcon, vous prévoyez une exception au dispositif, tout en refusant sa prolongation, ce qui est tout à fait hypocrite. Cet amendement, qui est de surcroît mal écrit, montre aux Françaises et aux Français que vous souhaitez que leur loyer augmente.

L'amendement CE20 est ***retiré****.*

La commission ***rejette*** *l'amendement CE15.*

L'amendement CE21 de Mme Sandrine Nosbé est ***retiré****.*

Amendement CE1 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Cet amendement de repli vise à raccourcir la durée de l'expérimentation, en fixant son terme au 2 mai 2027, soit à la date du second tour de l'élection présidentielle. Ainsi, la question pourra être débattue pendant la campagne présidentielle et tranchée par les Français.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Cela n'aurait pas de sens de ne prolonger l'expérimentation que de cinq mois. Et quelle image avez-vous du Parlement ? Ce n'est pas au président ou à la présidente de la République qu'il revient de décider du maintien d'une expérimentation et d'écrire la loi, mais au Parlement. Enfin, je vous rassure : vous ne gagnerez pas en 2027. Avis défavorable.

M. François Piquemal (LFI-NFP). Cet amendement est très intéressant. Ainsi, tout le monde voit bien, partout en France, dans toutes les villes, grandes ou petites, que le Rassemblement national s'oppose à l'encadrement des loyers, aux côtés de monsieur Kasbarian, qui représente le pire du macronisme. Entre le parti xénophobe et le parti de la tronçonneuse, la fusion est parfaite !

Prenons l'exemple de deux travailleurs rémunérés au Smic et qui perçoivent, à eux deux, 2 876 euros et paient 800 euros de loyer pour leur T3 à Toulouse. Ces salariés donnent un jour sur quatre, ou une semaine par mois, leur travail à un multipropriétaire. Voilà l'injustice provoquée par la spéculation locative !

Le Rassemblement national défend celles et ceux qui se gavent sur le dos des travailleuses et des travailleurs. Ceux-ci, faute de moyens suffisants pour devenir petits propriétaires, doivent payer un loyer très élevé eu égard aux biens concernés. Vous êtes le parti des riches, des ultrariches et des multipropriétaires !

M. le président Stéphane Travert. Je vous prie d'éviter les invectives les uns à l'égard des autres.

M. Frédéric Falcon (RN). Nous étions de bonne humeur, parce que nous sommes bons perdants, mais le rapporteur nous prend à partie et nous agresse. C'est ridicule, mais restons zen, car le sujet est important et mérite d'être débattu.

Effectivement, l'encadrement des loyers est plébiscité par une partie des Français ; mais si les loyers sont trop élevés, c'est parce que l'offre s'est effondrée. Or, vos seules propositions consistent à gérer la pénurie, au moyen de loyers administrés. Pour nous, ce n'est pas la bonne solution ; il faut plutôt créer un choc d'offre.

Notre amendement permettrait d'inscrire la question dans le débat de la campagne présidentielle, au cours de laquelle chaque parti avancera ses propositions pour relancer l'offre. Et je vous rassure, vous ne gagnerez pas en 2027, monsieur le rapporteur.

M. François Jolivet (HOR). Je ne veux pas enflammer la salle, mais je trouve qu'ici, on « tape » beaucoup sur les propriétaires. Or, pour qu'il y ait des locataires, il faut des propriétaires – c'est-à-dire soit des propriétaires publics, les bailleurs HLM, soit des propriétaires privés. Monsieur Piquemal, vous prétendez souvent que 30 % des propriétaires détiennent 80 % des actifs, alors que c'est archifaux.

Mme Anaïs Belouassa-Cherifi (LFI-NFP). Ce sont les chiffres de l'Insee.

M. François Jolivet (HOR). Vous m'indiquerez donc la page du rapport où ils apparaissent. En tout cas, tous les experts dans le domaine du logement disent le contraire.

Si vous tapez sur les propriétaires, ils choisiront de louer leur bien pour de courtes durées et ce, au détriment des locataires.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE40 de M. Guillaume Kasbarian

M. Guillaume Kasbarian (EPR). Cet amendement de repli limite à un an, au lieu de deux, la prorogation de l'expérimentation de l'encadrement des loyers.

Chers collègues de La France insoumise, vos attaques à mon encontre sont assez classiques. Nous ne partageons absolument pas la même vision du logement et de la propriété privée. En réalité, Jean-Luc Mélenchon déteste la propriété privée.

Il l'a dit lui-même, et tous vos votes depuis neuf ans le montrent : vous défendez les squatteurs et n'importe quelle disposition, tant qu'elle va à l'encontre de la propriété privée. Ainsi, vos attaques personnelles sont pour moi un brevet de respectabilité. Le fait que Jean-Luc Mélenchon et La France insoumise expliquent que je suis méchant me va très bien : continuez comme cela !

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Pour revenir au débat, monsieur Kasbarian, je donnerai un avis défavorable à votre amendement. Quitte à prolonger l'expérimentation, autant que ce soit pour une durée suffisante. La collecte des données sur la plateforme Gérer mon bien immobilier permettra de garantir, une fois pour toutes, la qualité de l'évaluation. Par ailleurs, je n'ai jamais « tapé » sur les propriétaires, ni, d'ailleurs, sur les locataires. La vision du logement que je défends est équilibrée et inclut donc l'encadrement des loyers.

M. François Piquemal (LFI-NFP). Je tiens à vous tranquilliser, monsieur Kasbarian. À La France insoumise, nous n'avons rien contre la petite propriété non spéculative. La preuve : notre programme prévoit de la développer grâce à une extension du bail réel solidaire.

Monsieur Jolivet, je vous invite à lire les rapports de l'Insee : 3,5 % des ménages français détiennent 50 % des logements mis en location. Ces multipropriétaires ne possèdent pas deux ou trois logements ; ils en possèdent, cinq, six, sept ou vingt !

Dans les années quatre-vingt-dix, 34 % des ménages les plus modestes pouvaient accéder à la petite propriété ; ils ne sont plus désormais que 16 % à être en mesure de le faire. Cela s'explique non seulement par la faiblesse des revenus, mais aussi par l'accaparement des biens de la part des multipropriétaires, qui empêche les jeunes couples d'acheter.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE22 de Mme Anaïs Belouassa-Cherifi

Mme Anaïs Belouassa-Cherifi (LFI-NFP). Nous proposons d'étendre l'encadrement des loyers à de nouvelles collectivités.

En effet, depuis des années, la hausse des loyers pèse de plus en plus lourdement sur le revenu des ménages ; pour les 10 % les plus modestes d'entre eux, cette charge représente 40 % de leur budget mensuel.

Alors que le taux de pauvreté atteint 15,4 % en France, il est essentiel de permettre aux locataires de maîtriser cette dépense et de se maintenir dans leur logement. C'est une manière de les protéger, quand monsieur Kasbarian se gargarise d'avoir vu les expulsions locatives augmenter de plus de 20 % en un an – trente mille ménages ont ainsi été expulsés avec le concours de la force publique en 2025, sur le fondement de la loi dite « Kasbarian-Bergé ».

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable, afin de permettre une adoption conforme du texte.

L'amendement est ***retiré****.*

Amendements CE33 et CE34 de M. Guillaume Kasbarian

M. Guillaume Kasbarian (EPR). Ces deux amendements tendent à substituer aux mots « demander la fin » les mots « décider de la fin ». Si une collectivité souhaite mettre un terme à l'expérimentation, il lui appartiendra ainsi de le décider souverainement, sans avoir à solliciter du ministre un décret ou une autorisation. Sachant combien vous êtes attaché à la liberté des communes et de toutes les collectivités territoriales, je ne doute pas, monsieur le rapporteur, que vous émettrez un avis favorable.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Vous commettez une erreur d'analyse en méconnaissant un principe fondamental du droit : le parallélisme des formes. Dès lors qu'un décret est nécessaire pour entrer dans le dispositif, un décret l'est également pour en sortir ; vos amendements sont donc difficilement recevables et, en tout cas, inopérants. Par ailleurs, il est osé d'invoquer la liberté des collectivités alors que vous avez refusé de signer ce même décret pour tous les maires qui vous en avaient fait la demande. Vous ne sauriez réclamer aujourd'hui ce que vous avez refusé pendant les deux années où vous étiez ministre…

M. Guillaume Kasbarian (EPR). Je n'ai pas été ministre pendant deux ans, mais pendant sept ou huit mois ! Je vous confirme toutefois que je suis très fier d'avoir opposé un refus à toutes les collectivités qui demandaient la possibilité d'expérimenter l'encadrement des loyers. Cela vous a tellement énervés que, dans la version adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture, vous avez voulu priver le ministre de la faculté de s'opposer à la demande d'une collectivité. Fort heureusement, les sénateurs ont estimé, dans leur grande sagesse, qu'il n'était pas inutile qu'un ministre sache dire non.

La commission ***rejette*** *successivement les amendements.*

Amendement CE25 de Mme Anaïs Belouassa-Cherifi

M. François Piquemal (LFI-NFP). Dans les zones soumises à l'encadrement des loyers, lorsqu'un propriétaire change de locataire et augmente le loyer de 500 euros, c'est au nouveau locataire de prouver que le plafond n'a pas été respecté. L'amendement CE25 lui octroie un délai de trois ans pour effectuer les démarches nécessaires contre un bailleur malveillant qui enfreindrait la loi et pour obtenir la restitution des sommes indûment perçues. Le rapporteur et moi-même étions, ce week-end, au Pays basque, où l'encadrement des loyers est en vigueur et où l'association Alda a permis à chaque locataire concerné par cette situation de récupérer 200 à 300 euros. Cet amendement de bon sens rétablit donc une part de justice dans le rapport locatif.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Je salue à mon tour l'excellent travail de proximité accompli sur mon territoire par Alda, qui est même parvenue à convaincre monsieur Max Brisson, sénateur LR, de soutenir l'encadrement des loyers. J'invite chacun d'entre vous à rencontrer les membres de cette association : vous finirez, vous aussi, par être convaincus ! Demande de retrait.

L'amendement est ***retiré****.*

Amendement CE41 de M. Guillaume Kasbarian

M. Guillaume Kasbarian (EPR). Cet amendement vise à ramener à trois mois le délai de prescription spécifique que le Sénat propose d'instituer pour l'action en diminution de loyer fondée sur le dépassement du loyer de référence majoré, afin de prévenir l'incertitude qui pourrait résulter de la prolongation de l'expérimentation.

Suivant l'avis du rapporteur, la commission ***rejette*** *l'amendement.*

Présidence de M. Pascal Lecamp, vice-président de la commission

Amendement CE35 de M. Guillaume Kasbarian

M. Guillaume Kasbarian (EPR). Cet amendement vise à préciser la portée de l'effet suspensif que le Sénat propose d'attacher à la saisine de la commission départementale de conciliation. Cette suspension procédurale ne saurait être interprétée comme autorisant le locataire à interrompre ou à réduire unilatéralement le paiement du loyer prévu au contrat pendant l'examen de la contestation. Autrement dit, l'existence d'un différend relatif au montant du loyer ne dispense pas le locataire de s'en acquitter dans l'attente de la décision de la commission.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. L'amendement étant satisfait, j'en demande le retrait ; à défaut, l'avis sera défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE24 de Mme Sandrine Nosbé

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Cet amendement, auquel nous avons travaillé avec la Fondation pour le logement, Alda et Bail, vise à exclure les logements classés F et G de l'application du loyer de référence majoré, afin d'éviter d'imposer une double peine aux locataires de passoires thermiques.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Je vous demande de retirer votre amendement afin de permettre un vote conforme ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

*L'amendement est **retiré**.*

*L'amendement CE26 de Mme Sandrine Nosbé est **retiré**.*

*À la demande du rapporteur, les amendements CE27 de Mme Anaïs Belouassa-Cherifi et CE28 de Mme Sandrine Nosbé sont **retirés**.*

*Suivant l'avis du rapporteur, la commission **rejette** l'amendement CE42 de M. Guillaume Kasbarian.*

Amendement CE2 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Monsieur le rapporteur, nous ignorons toujours la teneur du *deal* que vous avez conclu avec le Gouvernement pour qu'il inscrive votre proposition de loi à l'ordre du jour d'une semaine qui lui est réservée – qui plus est en procédure de législation en commission, ce qui vous fera gagner une ou deux heures de discussion générale.

L'amendement CE2 vise à ramener à trois mois à compter de la signature du bail le délai dans lequel le locataire peut contester le complément de loyer auprès de la commission départementale de conciliation.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Il n'y a pas de *deal*. Avis défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE43 de M. Guillaume Kasbarian

M. Guillaume Kasbarian (EPR). Il s'agit de supprimer la procédure spéciale permettant au locataire de contester le complément de loyer devant la commission départementale de conciliation, puis devant le juge.

J'en profite pour vous demander de nouveau, monsieur le rapporteur, quel *deal* vous avez conclu. Vous disposez manifestement de plus d'informations que les groupes qui soutiennent le Gouvernement : qu'avez-vous négocié avec le Premier ministre et avec le ministre du logement ? Un vote du groupe Socialistes et apparentés sur le projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement ? Un accord de non-censure ? Un compromis sur le budget ? Modeste député de ce qu'il reste de la petite majorité qui soutient le Gouvernement, j'aimerais comprendre… À défaut de réponse, nous serons sans doute contraints de demander la levée de la Plec, afin qu'un véritable débat ait lieu dans l'hémicycle.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Vous me connaissez assez pour savoir que je suis un opposant convaincu au bloc central et au libéralisme que vous incarnez : je n'ai conclu de *deal* ni avec le Gouvernement, ni avec le bloc central. En revanche, je suis capable de dialoguer et, manifestement, j'ai réussi à convaincre une partie de leurs membres de préserver le pouvoir d'achat des locataires.

Votre amendement pourrait être de gauche, tant il est favorable aux locataires. Néanmoins, afin de permettre une adoption conforme du texte, j'en demande le retrait ; à défaut, l'avis sera défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE36 de M. Guillaume Kasbarian

M. Guillaume Kasbarian (EPR). Faute de réponse du rapporteur sur le *deal* qu'il a conclu avec le Gouvernement, je me contenterai de considérer l'amendement CE36 comme défendu.

*Suivant l'avis du rapporteur, la commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE3 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Nous n'avons toujours aucune réponse sur ce fameux *deal*, mais je ne lâcherai pas prise. J'espère qu'il ne porte que sur le projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement et que l'élection du président de l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité (AMF) n'est pas en cause. Ne trouvez-vous pas surprenant qu'au Sénat, tous les groupes, à l'exception du Rassemblement national, aient voté cette proposition de loi ?

Ce texte a même recueilli les faveurs de la droite sénatoriale, y compris de madame Estrosi Sassone et de monsieur Retailleau, qui combattent pourtant l'encadrement des loyers depuis des années. Vous vous moquez manifestement de nous : il y a bel et bien un *deal*, mais nous continuerons de creuser et finirons par comprendre…

Mon amendement CE3 tend à exonérer les résidences gérées de l'encadrement des loyers, afin de ne pas mettre en péril leur modèle économique.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Je vous invite à la prudence et à la modération lorsque vous dites vouloir « creuser », car je pourrais, moi aussi, m'interroger sur les raisons qui vous conduisent à toujours défendre l'investissement et la rentabilité et à faire du logement une marchandise plutôt qu'un bien commun. Je vous rappelle que l'AMF, présidée par monsieur David Lisnard, a appelé à soutenir ce texte. Surtout, vous prêtez à ma modeste personne un pouvoir et une influence bien excessifs auprès des maires ou du Gouvernement : peut-être faut-il simplement voir dans ce soutien le sens des responsabilités de ceux qui essaient d'agir concrètement pour nos concitoyens. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian (EPR). Je m'étonne, moi aussi, que ce texte soit passé au Sénat comme une lettre à la poste. À l'époque où je présidais notre commission, en pleine période d'hyperinflation, le seul sujet qui avait empêché un accord en commission mixte paritaire (CMP) était celui de l'indice de référence des loyers : alors que notre commission avait voté le blocage de la revalorisation annuelle des loyers, les sénateurs s'y étaient catégoriquement opposés, au nom de la liberté des prix. Que s'est-il passé, depuis deux ans et demi, pour qu'ils se convertissent à l'encadrement des loyers ? Quel est le *deal*, monsieur le rapporteur ?

M. Frédéric Falcon (RN). Vous venez en réalité de passer aux aveux, monsieur le rapporteur, en mentionnant le soutien de l'AMF. Son président, monsieur Lisnard, un grand libéral miléiste, cherche en effet à se faire réélire fin novembre, en tandem avec un vice-président socialiste. Voilà un sujet de *deal* ! Vous vous moquez de nous.

Quant à vos insinuations sur des liens avec des lobbys, de quoi parlez-vous exactement ? Faites-vous allusion à mon ancienne activité professionnelle ?

Je n'ai rien à cacher : j'ai déposé ma déclaration auprès de la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique et j'ai fait l'objet de quatre contrôles fiscaux. Expliquez-vous : je ne demande qu'à comprendre…

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendements CE4, CE5, CE6, CE7, CE10, CE8, CE12, CE9, CE13 et CE11 de M. Frédéric Falcon (discussion commune)

M. Frédéric Falcon (RN). Nous entendons des âneries depuis tout à l'heure. Vous aurez donc la patience de m'écouter défendre chacun de ces dix amendements de repli.

L'amendement CE4 vise à recentrer le dispositif d'encadrement des loyers sur les seuls locataires âgés de moins de trente ans.

L'amendement CE5 vise à exclure du dispositif les logements situés dans un immeuble protégé au titre des monuments historiques, aux abords d'un monument historique ou dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, ainsi que ceux qui bénéficient du label « Architecture contemporaine remarquable » ou du label délivré par la Fondation du patrimoine.

L'amendement CE6 exonère les logements neufs, c'est-à-dire construits depuis moins de dix ans.

L'amendement CE7 fait de même pour les maisons individuelles.

L'amendement CE10 prévoit la même exemption pour les logements d'une surface supérieure à 90 mètres carrés, afin de préserver l'offre d'appartements familiaux et de soutenir la natalité.

Les amendements CE8 et CE12 tendent, respectivement, à exclure les logements donnés à bail en colocation et ceux faisant l'objet d'un bail mobilité.

L'amendement CE9 prévoit, quant à lui, d'exempter les logements remis sur le marché locatif après avoir été vacants pendant plus d'un an.

Enfin, l'amendement CE13 exclut les logements situés dans des copropriétés ayant conclu un contrat de travaux destiné à améliorer la performance énergétique globale de l'immeuble et l'amendement CE11 exonère les logements meublés.

Depuis le début de l'examen du projet de loi de finances (PLF) pour 2027, nous envoyons des signaux catastrophiques au secteur du logement. Encore vendredi dernier, le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) a fait l'objet d'attaques en séance publique. Avec plusieurs collègues, je me suis efforcé de le défendre – vous n'étiez pas là, monsieur le rapporteur, et tant mieux, car vous l'auriez attaqué de toutes parts ! Même si les débats budgétaires s'achèveront par un recours au 49.3 ou aux ordonnances, chacune de ces discussions nourrit l'incertitude, sème la panique et pousse les acteurs à un attentisme délétère. À quelques mois de la campagne présidentielle, il est pourtant indispensable d'envoyer des signaux positifs.

Or, la présente proposition de loi ne fait qu'accroître la pression sur les bailleurs et aggraver l'attrition de l'offre, alors même que l'envolée des taux d'intérêt réduit déjà à néant la rentabilité locative.

La remontée des taux, les contraintes liées au DPE, l'encadrement des loyers, le permis de louer et la remise en cause du statut de LMNP forment un cocktail qui ne peut que nous conduire droit au désastre.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Je suis défavorable à ces dix amendements. L'amendement CE4 est particulièrement injuste pour les travailleurs de plus de trente ans et les retraités, qui cherchent eux aussi à se loger à un prix raisonnable.

M. François Piquemal (LFI-NFP). Avec le Rassemblement national, c'est décidément le cirque Pinder ! Ses députés étaient contre l'encadrement des loyers, mais nous avons voté pour. Dès lors, ils ont tous pris la fuite, laissant monsieur Falcon bien seul pour défendre des amendements plus déplorables les uns que les autres. À vous suivre, monsieur Falcon, il suffirait d'avoir 31 ans, d'être un retraité modeste, de vivre en colocation ou d'habiter dans un immeuble protégé au titre des monuments historiques pour être privé de l'encadrement des loyers ! Où allez-vous chercher de tels amendements et jusqu'où creuserez-vous pour vous ridiculiser ainsi ? Tout cela met clairement en lumière l'état d'esprit du Rassemblement national et une certaine collusion avec des lobbys de multipropriétaires et de spéculateurs.

M. Frédéric Falcon (RN). Vous prétendez défendre la petite propriété, monsieur Piquemal, mais de quelle propriété parlez-vous ? De la propriété administrée comme en Hongrie et en Tchécoslovaquie communistes, où chaque famille n'avait droit qu'à 50 mètres carrés ? Votre conception de la propriété, c'est le partage de la pénurie – comme dans *Le Docteur Jivago*, où on réquisitionne un immeuble prévu pour deux ou trois familles afin d'y entasser trente foyers !

Nous n'avons assurément pas la même vision. Pour notre part, nous voulons provoquer un choc d'offre et je vous annonce d'ores et déjà ce que nous ferons en 2027 : nous lèverons toutes ces contraintes en supprimant les interdictions liées au DPE, l'encadrement des loyers, les obligations issues de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), ainsi que le plan pluriannuel de travaux. Nous redonnerons ainsi de l'oxygène au secteur et vous pourrez aller pleurer, avec vos amis, devant les résultats que nous obtiendrons ! Sans même parler de l'Argentine, dont la situation est tout à fait particulière, tous les pays occidentaux qui parviennent à relancer le logement le font en rendant de la liberté aux acteurs. Sans levée des contraintes, toute relance en ce domaine est illusoire. Or, vous n'avez pour réponse qu'un surcroît de normes et de taxes dicté par une logique confiscatoire, voire spoliatrice.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

Amendement CE38 de M. Jean-Hugues Ratenon

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Cet amendement vise à rétablir le doublement du plafond des amendes encourues par les bailleurs qui ne respectent pas la loi, mesure que l'Assemblée nationale avait adoptée en première lecture, mais que le Sénat a supprimée. Toutefois, afin de permettre une adoption conforme du texte et de garantir, à tout le moins, la prolongation de l'encadrement des loyers, je le retire.

L'amendement est ***retiré****.*

Amendement CE14 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Nous assistons à une véritable parodie : vous ne défendez vos amendements que pour enregistrer une capsule vidéo, avant de les retirer aussitôt afin d'assurer un vote conforme ! Le débat est complètement biaisé et la partie est jouée d'avance : le texte sera adopté tel quel, à la faveur d'un *deal* et de l'abstention plus ou moins générale de ce qu'il reste de la majorité. Laissez-moi néanmoins défendre mes derniers amendements.

L'amendement CE14 vise à affecter au budget de l'État, plutôt qu'à celui des communes, le produit des amendes prononcées en cas de non-respect de l'encadrement des loyers. Il s'agit d'éviter tout abus de la part de municipalités socialo-communistes qui seraient tentées de mener des opérations musclées contre des propriétaires, parfois de bonne foi et qui peuvent être dépassés par la complexité du dispositif et la multiplication des observatoires locaux des loyers.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Nous parlons ici d'amendes administratives : voilà qui prouve que vous ne faites pas non plus confiance à la justice – ce qui peut se comprendre, au vu de votre CV ! Pour notre part, nous faisons confiance aux collectivités territoriales et si ce n'est pas la première fois que vous perdez la partie, je peux vous assurer que je ferai tout pour que ce ne soit pas non plus la dernière !

M. Frédéric Falcon (RN). Que voulez-vous dire à propos de mon CV ? Nous pouvons avoir des désaccords et des échanges un peu « musclés » – c'est la démocratie ! –, mais je reste très courtois et je ne mets jamais en cause votre probité. Vous qui travailliez auparavant dans l'enseignement, retournez-y ! Vous y étiez bien plus utile, comme conseiller principal d'éducation, que dans le domaine de l'immobilier, et cela nous fera de l'air !

M. Pascal Lecamp, président. Évitons de nous insulter !

M. Frédéric Falcon (RN). Depuis tout à l'heure, je suis la cible d'attaques personnelles ou professionnelles. Où voulez-vous en venir, monsieur Echaniz ? Avec qui aurais-je des conflits d'intérêts et quels problèmes aurais-je avec la justice ? Précisez votre pensée !

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Ne vous sentez pas persécuté, monsieur Falcon : je faisais référence au passif judiciaire du Rassemblement national, auquel vous appartenez.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*L'amendement CE23 de Mme Anaïs Belouassa-Cherifi est **retiré**.*

Amendement CE37 de M. Guillaume Kasbarian

M. Guillaume Kasbarian (EPR). Nous demandons au Gouvernement de nous remettre, au plus tard six mois avant le terme de l'expérimentation, un rapport d'évaluation analysant les effets du dispositif sur le niveau des loyers, sur le volume et la qualité de l'offre locative, ainsi que sur le développement des formes de location qui échappent à l'encadrement.

Cela nous permettrait d'y voir plus clair et d'éviter, si cette expérimentation devait malheureusement être prorogée, de la reconduire indéfiniment sans disposer des éléments nécessaires. Vous qui avez vous-même déploré le manque de données et de chiffres probants, monsieur le rapporteur, et qui êtes si convaincu de l'utilité du dispositif que vous défendez, vous souhaiterez certainement qu'il soit évalué.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Il est déjà prévu qu'un rapport soit remis six mois avant l'échéance de l'expérimentation. Votre amendement est donc satisfait ; je vous demande de le retirer, faute de quoi j'émettrai un avis défavorable. Peut-être serez-vous encore parlementaire lorsque ce rapport devra être établi : nous pourrons alors y travailler ensemble, et je vous prouverai par $a + b$ que vous êtes dans l'erreur.

Mme Sandrine Runel (SOC). Vous ne savez décidément plus quoi inventer, monsieur Kasbarian, pour multiplier les amendements et faire obstruction à ce texte, en particulier à son adoption conforme ! Cependant, je prends acte de votre souhait de disposer d'un rapport supplémentaire, qui, je l'espère, finira par vous convaincre des effets positifs de l'encadrement des loyers. Je ne voterai pas votre amendement, mais je vous invite à Lyon, où vous pourrez constater à quel point ce dispositif est bénéfique pour l'offre locative.

M. Guillaume Kasbarian (EPR). Je regrette que le rapporteur ne se soit montré ouvert à aucun de nos amendements et qu'il n'ait pas émis un seul avis favorable. J'en déduis que la rédaction issue du Sénat lui convient parfaitement. Un tel sujet mérite toutefois mieux qu'un simple examen en commission.

C'est pourquoi je souhaite de tout cœur que la Plec soit levée, ce qui nous permettrait d'avoir dans l'hémicycle un vrai débat de fond, fouillé et détaillé, au cours duquel nous confronterions nos arguments et ferions toute la lumière non

seulement sur le contenu du texte, mais aussi sur le *deal* qui a été conclu et dont nous ignorons toujours le détail.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*Elle **adopte** l'article 1er **non modifié**.*

Après l'article 1er

Amendement CE16 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Je vous félicite pour votre coup de maître, monsieur le rapporteur, c'est-à-dire pour le *deal* que vous avez passé tant avec le Gouvernement qu'avec monsieur Lisnard. Si j'ai bien compris, le président de l'AMF, ce prétendu grand libéral du sud-est de la France, fief du miléisme français, soutient désormais l'encadrement des loyers… C'est formidable ! Dans ce pays, on aura décidément tout vu et plus rien ne peut nous surprendre…

M. Pascal Lecamp, président. Venons-en à votre amendement…

M. Frédéric Falcon (RN). J'y viens, monsieur le président, mais puisque la partie est perdue d'avance, pardonnez-nous d'être crispés devant le *deal* qui a été conclu et le manque d'informations auquel nous sommes confrontés.

Cet amendement de repli tend à autoriser l'application d'un complément de loyer lorsque le propriétaire a fait réaliser des travaux de rénovation énergétique dans le logement.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Avec tous les pouvoirs que vous me prêtez, monsieur Falcon, je commence à me demander si je ne vais pas me présenter à l'élection présidentielle ! *(Sourires.)* Avis défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Article 1er *bis* A : *Amélioration du suivi et de l'évaluation de l'encadrement des loyers*

Amendement CE17 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Nous souhaitons supprimer la disposition étendant aux services de l'État, aux collectivités territoriales et à divers organismes la transmission des données fiscales relatives aux logements, à leur occupation, à leur vacance et aux loyers déclarés par les propriétaires. À l'heure où nombre d'organismes publics voient régulièrement leurs bases de données pillées par des pirates informatiques, nous sommes très soucieux de protéger les données personnelles des Français.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Tantôt vous déplorez le manque de données, tantôt vous vous opposez à ce que l'on en recueille davantage… Un peu de cohérence ne ferait pas de mal ! Avis défavorable.

M. François Piquemal (LFI-NFP). Monsieur Falcon, savez-vous que les non-résidents détiennent 1,5 % de la surface immobilière résidentielle, ce qui représente environ 125 milliards d'euros d'actifs ? Votre refus de la transparence relative à la transmission des données fiscales s'étend-il à ces biens ? De quel lobby ou puissance extérieure faites-vous le jeu ? Notre pays a besoin d'exploiter ces données pour opérer une juste répartition des richesses et pour savoir qui possède et qui transmet quoi.

M. Frédéric Falcon (RN). Vous racontez n'importe quoi ! Lorsque vous détenez un actif immobilier en France et en tirez des revenus, vous payez l'impôt sur le revenu, mais aussi l'impôt sur la fortune immobilière, la taxe foncière et la taxe d'habitation parfois majorée. Arrêtez de nous faire croire qu'avec les moyens donnés au fisc, qui peut tracer les flux et traquer les fraudeurs, 125 milliards d'euros ne seraient pas imposés ! Des données sont déjà transmises aux administrations fiscales : nul besoin d'en rajouter.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE18 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Nous demandons qu'un rapport évalue précisément l'impact de l'encadrement des loyers, des contraintes liées au DPE et du permis de louer sur l'attrition du marché locatif.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian (EPR). Outre l'encadrement des loyers, le permis de louer contribue aussi au contingentement de l'offre. Mettez-vous à la

place d'un investisseur qui se voit proposer un placement dans un fonds d'investissement, logé dans son PEA ou son assurance-vie, d'un rendement de 7 % à 8 % par an – y compris en période de crise ; à un moment donné, l'idée lui traversera l'esprit de se détourner de l'investissement locatif et des contraintes qui lui sont liées – loyer bloqué, permis de louer, normes et obligations de rénovation. C'est le drame de cette proposition de loi, comme de toutes les autres règles que l'on impose au secteur. Si l'offre immobilière était pléthorique, la prolongation de l'encadrement des loyers ne serait pas très grave ; mais il n'y a déjà plus d'offre et l'on continue de la détruire !

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. J'aurais aimé, monsieur Falcon – et surtout vous, monsieur Kasbarian, qui avez été ministre du logement – que vous dépensiez autant d'énergie pour lutter contre le logement insalubre et indigne. Depuis 2022, vous n'avez jamais dit un mot au sujet des investisseurs qui louent des biens dans un état déplorable et qui s'enrichissent sur le dos de la misère humaine !

M. Frédéric Falcon (RN). J'espère, monsieur Echaniz, que vous ne parlez pas de votre collègue lyonnaise qui a eu quelques déboires avec la justice, parce qu'elle louait un logement insalubre…

Le permis de louer est séduisant sur le papier ; le problème, c'est son application. Dans certaines communes, c'est un enfer : il faut deux ou trois mois pour obtenir un premier rendez-vous, sachant qu'en cas d'avis défavorable, il faut reprogrammer une intervention de la mairie. Le service est parfois facturé. Et certaines mairies, de gauche notamment, abusent du dispositif pour contraindre les bailleurs qu'elles ont envie de chasser – et qui ne sont pas nécessairement des individus douteux, mais simplement des particuliers souhaitant investir.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*Elle **adopte** l'article 1er* bis *A **non modifié**.*

Après l'article 1er *bis* A

Amendement CE19 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Il s'agit de la demande de rapport que j'ai évoquée précédemment, en lieu et place de mon amendement CE18.

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Je voudrais rappeler à monsieur Falcon que son groupe a voté contre la loi de régulation des meublés de tourisme mais qu'un dispositif similaire figure pourtant dans le programme électoral de son parti. En outre, alors que les députés du RN sont opposés à la surtaxe d'habitation sur les

résidences secondaires, l'un de leurs collègues, devenu maire, vient d'augmenter le plafond de cette majoration dans sa commune.

Il serait de bon ton que les élus nationaux du parti s'accordent avec ses élus locaux, car ceux-ci, en prise avec la crise du logement, adoptent des dispositifs « socialo-communistes », comme vous aimez les qualifier.

Nous, nous écoutons les élus locaux et les territoires pour répondre à la crise du logement. Avis défavorable.

M. Frédéric Falcon (RN). Vous racontez n'importe quoi ! J'ai déjà expliqué mille fois pourquoi nous avions voté contre la loi Le Meur-Echaniz.

Nous étions d'accord pour abaisser le nombre de nuitées autorisées dans les zones tendues, mais je vous avais dit qu'il ne fallait surtout pas modifier la fiscalité. Aujourd'hui, vous vous en mordez les doigts : des gîtes ruraux et des chambres d'hôtes sont pénalisés par l'abaissement du seuil de recettes et par la réduction du taux d'abattement. Ils payent plus d'impôts parce que vous n'avez pas été capable, en CMP, de convaincre l'ensemble de vos collègues de ne pas toucher à la fiscalité. Une modification de la fiscalité représente une punition collective sur l'ensemble du territoire. Quand vous touchez au régime micro-BIC, vous affectez tous les Français qui font de la location saisonnière, quand bien même leur activité ne crée aucune difficulté et ne concurrence pas le marché locatif de longue durée. Je le redirai à chaque fois que vous mentez, monsieur Echaniz !

M. Iñaki Echaniz, rapporteur. Je ne mens pas et je vous rappelle qu'avec un abattement de 30 % pour un meublé (et de 50 % s'il est classé), la fiscalité reste avantageuse.

Je le redis : alors que vous être contre la surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires, votre collègue Bryan Masson, ancien député et désormais maire de Cagnes-sur-Mer, vient de doubler son taux. Mettez-vous d'accord avant de vous prononcer au nom du Rassemblement national.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Article 1er *bis* (supprimé) : *Doublement des amendes encourues en cas de non-respect de l'obligation de transmettre des informations aux observatoires locaux des loyers*

*L'amendement CE29 de Mme Sandrine Nosbé est **retiré**.*

*La commission **maintient** la suppression de l'article 1er* bis.

Article 1er *ter* (supprimé) : *Encadrement de la fixation du montant du loyer de référence majoré*

L'amendement CE30 de Mme Anaïs Belouassa-Cherifi est ***retiré****.*

La commission ***maintient*** *la suppression de l'article 1er* ter.

Article 2 (supprimé) *: Justification du congé délivré par le bailleur pour vente ou pour reprise*

La commission ***maintient*** *la suppression de l'article 2.*

Article 2 *bis* (supprimé) : *Précision relative à la révision du loyer en cas d'application d'un complément de loyer*

La commission ***maintient*** *la suppression de l'article 2* bis*.*

Article 3 (supprimé) : *Gage financier*

La commission ***maintient*** *la suppression de l'article 3.*

Elle ***adopte*** *l'ensemble de la proposition de loi* ***sans modification****.*