

# JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## DÉBATS PARLEMENTAIRES

### SÉNAT

COMPTE RENDU INTÉGRAL DES SÉANCES

Abonnements à l'Édition des DÉBATS DU SENAT : FRANCE ET OUTRE-MER : 16 F ; ÉTRANGER : 24 F

(Compte cheque postal . 9063.13. Paris.)

PRIÈRE DE JOINDRE LA DERNIÈRE BANDE  
aux renouvellements et réclamations

DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION  
26, RUE DESAIX, PARIS 15<sup>e</sup>

POUR LES CHANGEMENTS D'ADRESSE  
AJOUTER 0,20 F

SESSION EXTRAORDINAIRE OUVERTE LE 27 DÉCEMBRE 1962

COMPTE RENDU INTÉGRAL — 26<sup>e</sup> SEANCE

Séance du Vendredi 15 Février 1963.

#### SOMMAIRE

1. — Procès-verbal (p. 856).
2. — Réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière. — Suite de la discussion et adoption d'un projet de loi (p. 856).
  - Art. additionnel 24 bis (amendements de M. Georges Marrane et de M. Antoine Courrière) :
  - MM. Raymond Bossus, Alex Roubert, Marcel Pellenc, rapporteur général ; Valéry Giscard d'Estaing, ministre des finances et des affaires économiques.  
L'article est réservé.
  - Art. 25 :  
Vote unique, demandé par le Gouvernement, sur le texte adopté par l'Assemblée nationale et les amendements acceptés.  
Amendements de M. Etienne Dailly, de M. Joseph Voyant et de M. Marcel Pellenc. — MM. Etienne Dailly, le ministre, le rapporteur général, Joseph Voyant, Alex Roubert, président de la commission des finances ; Marcel Molle, rapporteur pour avis de la commission des lois ; Jacques Masteau, Antoine Courrière.  
Adoption de l'article modifié.
  - Art. additionnel 25 bis (amendement du Gouvernement) :  
MM. le ministre, le rapporteur général.  
Adoption de l'article.
  - Art. 26 :  
MM. le rapporteur pour avis, le ministre.  
Amendements de M. Joseph Voyant. — MM. Joseph Voyant, le rapporteur général, le ministre, le rapporteur pour avis. — Retrait.  
Adoption de l'article.

Art. 27 :

MM. Joseph Voyant, le rapporteur pour avis, le ministre.  
Adoption de l'article.

Art. 28 : adoption.

Art. 29 :

Amendements de M. Marc Desaché, Joseph Voyant, Alex Roubert, Marcel Pellenc, Etienne Dailly, Guy Petit, Vincent Delpuech, André Armengaud et du Gouvernement. — MM. Marc Desaché, le ministre, Joseph Voyant, le rapporteur général, Antoine Courrière, Etienne Dailly, Jacques Descours Desacres, Vincent Delpuech, le président de la commission. — Adoption de l'amendement modifié du Gouvernement.

Amendement du Gouvernement. — MM. le ministre, le rapporteur général. — Adoption.

Amendement de M. André Armengaud. — MM. Marc Desaché, le ministre, Etienne Dailly. — Retrait.

Amendement de M. Etienne Dailly. — MM. Etienne Dailly, le ministre. — Retrait.

Amendements de M. Joseph Voyant et de M. Marc Desaché. — MM. Joseph Voyant, Marc Desaché, le ministre, le rapporteur général. — Adoption.

Amendement de M. Alex Roubert. — M. Alex Roubert, le ministre. — Retrait.

Amendement de M. Vincent Delpuech. — Retrait.

Amendements du Gouvernement et de M. Etienne Dailly. — MM. le ministre, Etienne Dailly, le rapporteur général. — Adoption de l'amendement du Gouvernement.

MM. Joseph Voyant, le ministre, Jacques Masteau.

Amendement de M. Etienne Dailly. — MM. Etienne Dailly, le ministre, le rapporteur général. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. additionnel (amendement de M. Georges Marrane) :

Mme Renée Dervaux, MM. le ministre, le rapporteur général. Irrecevabilité de l'article.

Art. additionnel (amendement de M. Raymond Bossus) :

MM. Raymond Bossus, le ministre, le rapporteur général.

Irrecevabilité de l'article.

Art. additionnel réservé 24 (amendements de M. Georges Marrane et de M. Antoine Courrière) :

MM. le rapporteur général, le ministre, Roger Lachèvre, Antoine Courrière, le président de la commission, Jacques Descours Desacres.

Renvoi en commission.

Suspension et reprise de la séance.

M. le rapporteur général.

Adoption de l'article.

Sur l'ensemble : MM. Antoine Courrière, Raymond Bossus, le ministre.

Adoption du projet de loi.

3. — Suspension et reprise de la séance (p. 876).

Présidence de M. Amédée Bouquereil.

4. — Demande d'envoi d'une mission d'information (p. 876).

5. — Scrutin pour l'élection de membres d'une commission mixte paritaire (p. 876).

Suspension et reprise de la séance.

6. — Election de membres d'une commission mixte paritaire (p. 876).

7. — Règlement de l'ordre du jour (p. 877).

#### PRESIDENCE DE Mme MARIE-HELENE CARDOT, vice-président.

La séance est ouverte à neuf heures quarante minutes.

Mme le président. La séance est ouverte.

— 1 —

#### PROCES-VERBAL

Mme le président. Le compte rendu analytique de la séance d'hier a été affiché et distribué.

Il n'y a pas d'observation ?...

Le procès-verbal est adopté, sous les réserves d'usage.

— 2 —

#### REFORME DE L'ENREGISTREMENT, DU TIMBRE ET DE LA FISCALITE IMMOBILIERE

Suite de la discussion et adoption d'un projet de loi.

Mme le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière. [N° 321 (1961-1962), 16 et 40 (1962-1963)].

M. le ministre des finances ayant été retenu, le Sénat voudra sans doute suspendre sa séance pendant quelques instants avant son arrivée. (*Assentiment.*)

La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à neuf heures quarante et une minute, est reprise à neuf heures quarante-cinq minutes.*)

Mme le président. La séance est reprise.

Je rappelle au Sénat qu'il a procédé le 16 janvier dernier à l'examen des dispositions de ce projet de loi concernant l'enregistrement et le timbre et qu'il a commencé le 24 janvier la discussion des dispositions concernant la fiscalité immobilière en adoptant l'article 24.

Avant d'examiner les articles 24 bis à 29, qui restent seuls en discussion, je rappelle que, conformément à la décision prise par la conférence des présidents, en application de l'article 50 du règlement, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi est maintenant expiré.

[Article 24 bis nouveau.]

Mme le président. Je suis saisie de deux amendements pouvant faire l'objet d'une discussion commune :

Le premier, n° 66, présenté par MM. Georges Marrane et Jacques Duclos, au nom du groupe communiste et apparenté, propose d'insérer un article additionnel 24 bis (nouveau) ainsi rédigé :

« Les collectivités locales bénéficieront d'une compensation intégrale pour les moins-values subies du fait de l'application de l'article 24, qui sera prélevée sur le produit de la T. V. A. »

Le second, n° 73, présenté par M. Antoine Courrière au nom du groupe socialiste, propose d'insérer un article additionnel 24 bis (nouveau) ainsi rédigé :

« Les collectivités locales bénéficieront d'une compensation intégrale pour les moins-values subies du fait de l'application de l'article 24. »

La parole est à M. Bossus pour défendre l'amendement n° 66.

M. Raymond Bossus. Madame le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le texte de cet amendement se suffit à lui-même. Il s'agit d'une mesure qui tend à permettre la construction d'H. L. M. dans de très bonnes conditions. C'est une mesure de défense. C'est pourquoi nous demandons au Sénat de le voter.

Mme le président. La parole est à M. Roubert, pour défendre l'amendement de M. Courrière.

M. Alex Roubert. Madame le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, vous êtes habitués à cette clause dont le Sénat demande régulièrement l'introduction lorsque l'application de textes nouveaux doit avoir une incidence sur les recettes des collectivités locales. Les dispositions de l'article 24 qui remplace les droits d'enregistrement, sur lesquels les communes ont une part, par la T. V. A., dont aucune partie ne leur revient, va certainement causer à nos communes une perte de recettes.

L'amendement de M. Courrière et du groupe socialiste a pour objet de demander qu'une compensation soit donnée aux communes pour qu'elles n'aient pas à souffrir du remplacement du droit d'enregistrement par la T. V. A.

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

M. Marcel Pellenc, rapporteur général de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation. La commission donne un avis favorable à l'amendement qui vient d'être défendu. C'est un problème qui se pose d'une manière générale devant elle. Elle aurait même pris cet amendement à son compte si, au cours d'une réunion, M. Courrière avait pu lui soumettre son texte. De toute façon, cet amendement correspond à une ligne de conduite constante de la commission en la matière et elle ne peut qu'en recommander l'adoption.

M. Raymond Bossus. L'avis de la commission des finances à l'égard de l'amendement de M. Marrane est-il le même que pour l'amendement de M. Courrière ?

M. Marcel Pellenc, rapporteur général. Certainement !

Mme le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Valéry Giscard d'Estaing, ministre des finances et des affaires économiques. Le Gouvernement est défavorable à ces deux amendements. Il leur oppose l'article 40 de la Constitution.

Mme le président. L'article 40 est-il opposable, monsieur le rapporteur général ?

M. Marcel Pellenc, rapporteur général. A mon avis, l'article 40 n'est pas applicable à ces amendements ; il conviendrait cependant que la commission se réunisse pour en délibérer.

Mme le président. Il y a donc lieu de réserver l'examen de ces deux amendements.

Nous abordons l'article 25. J'en donne lecture :

[Article 25.]

Mme le président. « Art. 25. — I. — Les plus-values réalisées par les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu des personnes physiques au titre des bénéfices industriels et commerciaux ou de l'impôt sur les sociétés, à l'occasion de la cession d'immeubles qu'elles ont construits ou fait construire et qui ne présentent pas le caractère d'éléments de l'actif immobilisé au sens de l'article 40 du code général des impôts, peuvent néanmoins bénéficier des dispositions de cet article lorsque ces plus-values se rapportent à des immeubles affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, et dont la construction était achevée à la date de la cession.

« Toutefois, le montant de la somme à réinvestir est, le cas échéant, déterminé sous déduction des sommes empruntées pour la construction ou l'acquisition des éléments cédés et non encore remboursées à la date de la cession.

« D'autre part, sous les sanctions prévues au paragraphe 4 de l'article 40 susvisé, le emploi correspondant doit être obligatoirement effectué, soit dans la construction d'immeubles affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, soit en l'achat de terrains ayant fait l'objet de la perception de la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions prévues au paragraphe III de l'article 24 de la présente loi, soit en la souscription d'actions ou de parts de sociétés ayant pour objet principal de concourir directement ou indirectement à la construction d'immeubles dans des conditions qui seront fixées par un arrêté du ministre des finances et des affaires économiques. Dans le cas où le emploi ayant été effectué en achat de terrains, les conditions fixées par le paragraphe V de l'article 24 précité n'ont pas été remplies, la plus-value est rapportée aux bénéfices de l'exercice en cours à l'expiration du délai prévu audit paragraphe.

« Sous réserve des exceptions qui pourront être prévues par décret, les plus-values provenant de ventes précédées de versements d'acomptes ou d'avances faits, à quelque titre que ce soit, directement ou par personne interposée, sont exclues du bénéfice des dispositions du présent paragraphe.

« Pour l'application de ce paragraphe, les ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement pourront être assimilées à des ventes d'immeubles achevés dans des conditions qui seront fixées par décret.

« II. — Les plus-values visées au paragraphe précédent qui sont réalisées par des sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés sont soumises à cet impôt au taux de 15 p. 100 lorsque la société n'a pas demandé à bénéficier de l'exonération sous condition de emploi prévue à ce même paragraphe.

« L'application des dispositions de l'alinéa qui précède est toutefois subordonnée à la condition que les opérations génératrices des plus-values présentent un caractère accessoire ou occasionnel pour la société intéressée.

« III. — Les plus-values nettes réalisées par les personnes physiques à l'occasion de la cession d'immeubles qu'elles ont construits ou fait construire ou des droits immobiliers y afférents donnent lieu à la perception d'un prélèvement de 15 p. 100 de leur montant, que la cession intervienne ou non avant l'achèvement de l'immeuble.

« Ce prélèvement est obligatoire à la charge du cédant, nonobstant toute disposition contraire. Il est opéré lors de la présentation au bureau des impôts chargé de l'enregistrement de l'acte constatant la cession ou la déclaration y afférente.

« Il est assis et recouvré suivant les mêmes règles, sous les mêmes garanties et sous les mêmes sanctions que la taxe sur la valeur ajoutée applicable aux opérations visées à l'article 24 de la présente loi.

« Il s'impute sur le montant de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de la taxe complémentaire dus par le cédant au titre de l'année de la réalisation des plus-values.

« Toutefois, le paiement du prélèvement libère les plus-values auxquelles il s'applique de cet impôt et de cette taxe, même si elles sont réalisées à titre habituel, lorsque les conditions suivantes sont remplies :

« 1° En dehors des placements visés ci-dessus, le redevable ne doit pas accomplir d'autres opérations entrant dans les prévisions des 1° à 3° de l'article 35 du code général des impôts ;

« 2° Il ne doit pas intervenir à d'autres titres dans les opérations se rattachant à la construction immobilière ;

« 3° Les plus-values soumises au prélèvement ne doivent pas constituer la source normale de ses revenus ;

« 4° Les immeubles cédés ne doivent pas figurer à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale et doivent être affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale ;

« 5° Ils doivent être achevés au moment de la cession, sous réserve des exceptions qui pourront être prévues par décret, notamment dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement.

« Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les redevables sont dispensés du prélèvement :

« 1° Lorsqu'ils justifient que les cessions effectuées n'entrent pas dans les prévisions de l'article 35 du code général des impôts ;

« 2° Lorsque les immeubles cédés sont inscrits à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale pour laquelle les intéressés justifient être régulièrement imposés au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

« IV. — Les dispositions du paragraphe I ci-dessus s'appliqueront aux plus-values qui seront réalisées jusqu'à une date qui sera fixée par décret, sans que celle-ci puisse être antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1970.

« Celles des paragraphes II et III s'appliqueront aux plus-values qui seront réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966.

« V. — Les dispositions de l'article 210 *ter* du code général des impôts sont abrogées.

« Toutefois, elles demeurent applicables, en ce qui concerne les immeubles ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement à la publication de la présente loi, au revenu net provenant de la gestion de ces immeubles.

« VI. — Les plus-values réalisées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1964, provenant de la cession d'immeubles ou de droits immobiliers et afférents à des opérations ayant donné lieu à la délivrance d'un permis de construire antérieurement au 1<sup>er</sup> octobre 1962, ne seront pas imposées dans les conditions prévues aux paragraphes II et III ci-dessus.

« Néanmoins, le bénéfice de cette dérogation sera limité aux personnes physiques ou morales qui étaient propriétaires des immeubles ou droits immobiliers au 1<sup>er</sup> octobre 1962. »

Par amendement n° 56, M. Etienne Dailly propose, au premier alinéa du paragraphe I de cet article, entre les mots : « peuvent néanmoins bénéficier des dispositions de cet article... » et les mots : « lorsque ces plus-values se rapportent à des immeubles... », d'insérer les mots : « ainsi que des dispositions des articles 210, 115, 159, 717 à 720, 152, 200 et 219 du code général des impôts ».

La parole est à M. Dailly.

M. Etienne Dailly. Madame le président, mes chers collègues, mon amendement tend à faire bénéficier les plus-values visées par le paragraphe I de l'article 25 des dispositions des articles 210, 115, 159, 717 à 720 d'une part, 152, 200 et 219 d'autre part, du code général des impôts.

Je voudrais vous indiquer qu'actuellement les immeubles édifiés par les constructeurs et les constructeurs promoteurs sont considérés en droit fiscal comme des marchandises faisant l'objet d'un négoce et que les plus-values dégagées en cas de vente ne sont pas susceptibles de emploi.

Le paragraphe I de l'article 25, auquel cet amendement s'applique, innove en la matière en ce qu'il accorde à de tels immeubles le bénéfice des dispositions de l'article 40, sous certaines conditions qu'il énumère, mais sans toutefois lui conférer le caractère « d'éléments de l'actif immobilisé ».

Les biens de l'espèce vont donc se trouver soumis à un double statut :

Certes, d'une part, l'admission au bénéfice de l'article 40 permettra de les considérer comme de véritables « immobilisations » ; mais, d'autre part, en cas de fusion, de scission-fusion, de cession, ou de cessation totale d'entreprise, ils n'en conserveront pas moins le caractère de « stocks immobilisés ».

Or, s'il est une idée généralement admise, c'est bien celle de la nécessité, en matière de propriété immobilière, d'effectuer des regroupements dont l'intérêt, sur le plan économique, n'est pas à démontrer. Ces regroupements ne peuvent, bien sûr, s'effectuer commodément que dans le cas de fusions et de scissions-fusions. Or ces opérations de fusions et de scissions-fusions, plus particulièrement les avantages fiscaux qui s'y attachent, sont définis par les articles 210, 115, 159 et 717 à 720 du code général des impôts.

Mon amendement a justement pour but d'en faire bénéficier les opérations qui se trouvent visées au paragraphe I de l'article 25.

Quant au cas de cession ou cessation totale d'entreprise, l'efficacité du réinvestissement, dans le cadre de l'article 40 du code général des impôts, ne semble devoir être pleinement obtenue que si les plus-values bénéficient de la taxation réduite accordée à la généralité des entreprises industrielles et commerciales par les articles 152, 200 et 219 du même code général des impôts.

L'amendement que j'ai l'honneur de vous soumettre comporte donc deux parties : l'une qui concerne les scissions-fusions et les fusions visées par les articles 210, 115, 159, 717 à 720 ; la seconde qui intéresse les cessions ou cessations d'entreprises, opérations visées par les articles 152, 200 et 219 du code général des impôts. Je tiens à le préciser pour permettre à M. le ministre des finances, dans sa réponse, de distinguer à son tour les deux aspects de mon amendement.

Mme le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre des finances. En ce qui concerne cet amendement l'article 40 est certainement applicable puisqu'il s'agit d'obtenir un régime de faveur pour des opérations qui n'en bénéficient pas actuellement. Néanmoins, il y a deux problèmes

différents à considérer. L'un concerne les cessations d'activité, l'autre les scissions ou les scissions-fusions dont a parlé M. Dailly. L'amendement ne paraît pas régler de façon satisfaisante ce dernier point. Nous serions d'accord pour l'examiner au cours d'une navette dans le sens des préoccupations de M. Dailly ; mais, dans l'état actuel des choses, nous pensons que l'article 40 est parfaitement applicable à son texte.

**M. Etienne Dailly.** Je demande la parole.

**Mme le président.** L'article 40 est-il applicable à cet amendement ?

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Indiscutablement !

**Mme le président.** L'amendement n'est donc pas recevable.

**M. le ministre des finances.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. le ministre des finances.

**M. le ministre des finances.** Pour clarifier la situation, je voudrais indiquer qu'en application de l'article 42, septième alinéa de son règlement, je demande à la Haute assemblée de se prononcer par un seul vote sur l'article 25 du projet de loi portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière, dans la rédaction votée par l'Assemblée nationale, à l'exclusion de toute modification ou amendement. En effet, comme j'aurai l'occasion de l'expliquer à la fin de la discussion des amendements, la plupart de ceux qui ont été déposés jusqu'ici ne visent pas à perfectionner le texte, ils tendent à substituer une autre conception à la nôtre, si bien que nous demanderons au Sénat par un seul vote, je le répète, de se prononcer sur notre propre conception de l'article 25.

**M. Etienne Dailly.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Dailly.

**M. Etienne Dailly.** Si je me suis permis, madame le président, de vous demander la parole il y a un instant, très exactement entre les interventions de M. le ministre et de M. le rapporteur général, c'est que j'avais compris que le Gouvernement, tout en faisant observer que l'article 40 pourrait s'appliquer, n'en demandait pas formellement l'application à ce moment du débat. Et c'est parce que je prévoyais cette triste éventualité que j'avais précisé que mon amendement comportait deux problèmes distincts. J'ai pris bonne note de l'intention du Gouvernement de proposer un texte permettant de résoudre le premier, celui des fusions et des scissions-fusions, et je l'en remercie.

**Mme le président.** Le Gouvernement demande un vote unique sur l'ensemble de l'article 25. Néanmoins, je vais appeler les amendements les uns après les autres afin que leurs auteurs puissent les défendre.

Par amendement n° 57, M. Etienne Dailly propose, au 2<sup>e</sup> alinéa du paragraphe I<sup>er</sup> de ce même article 25, entre les mots : « le montant de la somme à réinvestir... » et les mots : « est, le cas échéant, déterminé... » d'insérer les mots : « en application de l'article 40 du code général des impôts... ».

La parole est à M. Dailly.

**M. Etienne Dailly.** Cet amendement est de pure forme. Il a pour but de préciser le texte. Il serait souhaitable que le Gouvernement indique que c'est bien là le sens qu'il entend lui donner.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Cela n'ajoute rien au texte.

**Mme le président.** Par amendement n° 34, M. Voyant propose, au dernier alinéa du paragraphe I de cet article, de remplacer les mots : « pourront être » par le mot : « seront » (le reste de l'alinéa sans changement).

La parole est à M. Voyant.

**M. Joseph Voyant.** Le Gouvernement et le Sénat, dans le cadre du projet de loi relatif à la construction d'immeubles à usage d'habitation, que le Sénat a discuté en première lecture et qui va être discuté bientôt par l'Assemblée nationale, constatant l'impossibilité pratique, sauf cas exceptionnel, de vendre « clef en mains » ont voulu développer la vente « en l'état futur d'achèvement ».

Il est donc souhaitable que, parallèlement, les facilités prévues en matière fiscale pour les immeubles achevés soient étendues aux ventes en l'état futur d'achèvement.

Il conviendrait donc de prévoir formellement l'application des dispositions de l'article 25 à de telles opérations et de remplacer à l'article 25 (I. 5°) le terme « pourront » par « seront ».

Cette modification de forme ne change en rien l'orientation du projet de loi.

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

**M. le ministre.** Je voudrais répondre à M. Voyant que nous sommes d'accord sur le fond, mais non sur la rédaction pour un motif très simple. Nous sommes d'accord pour que les dispositions s'appliquent aux immeubles qui seront effectivement vendus en l'état futur d'achèvement, mais nous voulons que l'on

précise un certain nombre de conditions, de façon à être sûrs que la vente porte sur des logements et non sur des risques. Or, l'expression actuellement utilisée « vente en l'état futur d'achèvement » peut recouvrir les deux opérations. Nous sommes parfaitement d'accord pour que, lorsque la vente aura lieu effectivement en l'état futur d'achèvement, c'est-à-dire sans risques pour l'acheteur, l'ensemble des dispositions fiscales soit applicable.

**M. Alex Roubert, président de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. le président de la commission des finances.

**M. Alex Roubert, président de la commission des finances.** Qu'entendez-vous par « état futur d'achèvement » ? Les ventes sur plan qui sont maintenant courantes, les autorisations étant données et les plans approuvés, peuvent-elles être considérées comme des ventes en l'état futur d'achèvement ? Au contraire, doit-on envisager d'autres opérations particulières ? Il ne me semble pas qu'il y ait de définition bien précise de cet état futur d'achèvement dans ce texte.

**M. le ministre.** Je demande la parole.

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

**M. le ministre.** La définition a été donnée dans le texte qui a déjà été voté par le Sénat.

**M. Joseph Voyant.** C'est dans ce sens, monsieur le ministre, que je l'ai interprétée.

**Mme le président.** Par amendement, n° 21, MM. Chauvin et Poher proposent de compléter *in fine* comme suit le dernier alinéa du paragraphe II de cet article :

« Sauf s'il s'agit de la construction de logements économiques et familiaux. »

Personne ne demande la parole ?...

J'appelle l'amendement suivant.

Par amendement, n° 58, M. Etienne Dailly propose, au paragraphe II de cet article, d'ajouter un troisième alinéa ainsi libellé :

« Par dérogation aux dispositions de l'article 206, n° 2 du code général des impôts, les sociétés civiles ayant pour objet exclusif de construire et de vendre, par fraction, un immeuble ou un groupe d'immeubles déterminés et affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, ne sont pas passibles de l'impôt des sociétés quant aux plus-values de cession portant sur des immeubles ou fractions d'immeubles achevés lors de la cession, sous réserve des exceptions qui seront prévues par décret, notamment en faveur des ventes en l'état futur d'achèvement. Ces plus-values seront imposées directement au nom des associés. »

La parole est à M. Dailly.

**M. Etienne Dailly.** Madame le président, cet amendement vise à ajouter un alinéa au paragraphe II.

En effet, l'article 25 du projet de loi en question comporte à mon sens une anomalie à laquelle il conviendrait de remédier.

En général, pour réaliser une opération de construction d'une certaine importance, les personnes physiques sont dans l'obligation de se grouper et, si elles se groupent dans une société de construction régie par la loi de 1938, chacune d'elles va vendre ensuite des droits immobiliers représentatifs d'un appartement déterminé.

Deux cas peuvent alors se présenter :

— ou bien elles remplissent les cinq conditions qui sont prévues par le cinquième alinéa du paragraphe III de l'article 25 et elles paieront 15 p. 100 des plus-values de cession, à titre forfaitaire et libératoire de tous impôts directs ;

— ou bien elles ne remplissent pas ces conditions et, dans ce cas, elles vont payer l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Mais si ces mêmes personnes physiques, désireuses de faire des ventes en propriété directe, se groupent dans une société non régie par la loi de 1938, constituée *ad hoc* et ayant pour objet de construire un immeuble déterminé, et de le vendre par fractions, leur statut fiscal va être complètement différent.

Trois cas peuvent en effet se présenter :

Où bien ce groupement va prendre la forme d'une société anonyme, passible de l'impôt sur les sociétés, et dans ce cas, la société ne va pas bénéficier de l'impôt de 15 p. 100 sur les plus-values de cession, parce que ces cessions seront faites à titre d'activité principale, comme le prévoit le paragraphe II de l'article 25 auquel mon amendement s'applique, sauf, bien entendu, emploi des plus-values dans le cadre de l'article 25, paragraphe I ;

Où bien ce groupement prend la forme d'une société commerciale de personne, non passible de l'impôt sur les sociétés

et dans ce cas, la société ne va pas, non plus, bénéficier du taux de 15 p. 100, sauf, bien entendu, rempli de la plus-value, toujours conformément au paragraphe I de l'article 25 ;

Ou bien ce groupement prend la forme d'une société civile passible de l'impôt sur les sociétés, en vertu de l'article 206, n° 2, du code général des impôts, parce qu'elle fait des opérations visées aux paragraphes 1°, 2°, 3° de l'article 35 du même code : elle ne bénéficiera pas du taux de 15 p. 100 parce que son activité principale sera de construire et de vendre, sauf, toujours, en cas du rempli prévu à l'article 25, paragraphe I.

Mon amendement a pour but de permettre aux personnes physiques qui se grouperaient en société civile, de bénéficier des avantages prévus au présent texte.

Je me suis laissé dire que les services du ministère des finances craignaient, ce faisant, d'ouvrir la porte à de nouveaux abus scandaleux comme ceux que nous avons connus par la presse. Est-ce là un motif de refus bien valable ? C'est un peu comme si l'on rapportait la loi qui permet de régler les dépenses par chèques, parce qu'il se trouve des gens assez malhonnêtes pour faire des chèques sans provisions.

On m'a dit aussi que la responsabilité des personnes physiques disparaissait avec la constitution de sociétés civiles.

Mais est-ce là aussi un motif de refus bien valable puisque cette responsabilité me paraît bien établie au contraire par le code civil, notamment par l'article 1863, qui de surcroît la prévoit par tête ?

**Mme le président.** Personne ne demande plus la parole sur le paragraphe II ?...

Sur le paragraphe III, la parole est à M. Molle, rapporteur pour avis de la commission des lois.

**M. Marcel Molle, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.** Je voudrais simplement vous poser une question au sujet de l'interprétation de ce paragraphe, monsieur le ministre.

Ce paragraphe a trait au prélèvement de 15 p. 100 sur la plus-value réalisée par les particuliers qui aliènent des immeubles. Sont dispensées de cette perception les personnes qui ne réalisent pas des opérations rentrant normalement dans le cadre de l'article 35 du code général des impôts.

D'après le texte, la taxation de la plus-value n'est pas limitée dans le temps en ce sens que, quelle que soit l'ancienneté de la construction, l'opération sera frappée. Ce qui est peut-être déjà un peu excessif, puisqu'il peut s'agir en réalité d'immeubles construits il y a très longtemps et de ce fait, la nouvelle taxe sera perçue sur la dévaluation monétaire.

Cela étant mis à part, quelles sont exactement les opérations visées par l'article 35 ? Il s'agit évidemment d'opérations habituelles. Quelle sera la situation du propriétaire d'un immeuble comportant un assez grand nombre de logements construits il y a longtemps et qui se décide à vendre cet immeuble par appartements ? Sera-t-il considéré comme réalisant une opération rentrant dans le cadre de l'article 35 ?

Je poserai également une question accessoire, à ce propos : quelle est la définition du constructeur ? Est-ce vraiment la personne qui a fait construire ? Ou le successeur de celle-ci, c'est-à-dire l'héritier ou le donataire, sera-t-il considéré également comme constructeur s'il se trouve au lieu et place de son auteur ?

**M. le ministre.** Je demande la parole.

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

**M. le ministre.** Il y a une large part d'appréciation dans les réponses qui peuvent être faites aux questions de M. Molle.

En pratique, tout dépend de l'intention spéculative ou non du propriétaire de l'immeuble.

C'est donc en fonction de ses intentions et des circonstances de l'affaire que devra être apprécié le point de savoir s'il relève ou non des dispositions de l'article 35 du code général des impôts.

**Mme le président.** Par amendement n° 59 M. Etienne Dailly propose au début du paragraphe III de cet article, entre les mots : « les plus-values nettes réalisées par les personnes physiques... », et les mots : « à l'occasion de la cession d'immeubles qu'elles ont construit ou fait construire... », d'insérer les mots : « ou par les sociétés civiles visées au dernier alinéa du paragraphe II ci-dessus ».

La parole est à M. Dailly.

**M. Etienne Dailly.** Madame le président, mes chers collègues, cet amendement est corrélatif du précédent.

Dès lors que le précédent n'a pas recueilli d'écho — du moins pas encore — auprès du ministre des finances, il tombe de lui-même.

**Mme le président.** L'amendement est donc retiré.

Par amendement n° 60, M. Etienne Dailly propose, au paragraphe III, premier alinéa, de remplacer les mots : « ou des droits immobiliers y afférents... », par les mots : « ou de droits sociaux représentatifs de ces immeubles... »

La parole est à M. Dailly.

**M. Etienne Dailly.** Je m'excuse de reprendre la parole à propos de cet article, mais il se trouve que c'est à son sujet que j'ai déposé plusieurs amendements.

L'amendement n° 60 a pour objet de substituer aux mots « des droits immobiliers... » les mots : « de droits sociaux représentatifs de ces immeubles... ».

Je pense que cette formule est plus heureuse parce que, plus précise ; elle englobe à la fois les personnes et les actes des sociétés de construction.

Je ferai d'ailleurs observer à M. le ministre des finances que l'on retrouve cette formule « droits sociaux » au deuxième alinéa du paragraphe IV de l'article 24 que nous avons adopté au cours d'une précédente séance et je ne vois pas pourquoi en employer une autre au paragraphe III de l'article 25.

**M. Marcel Molle, rapporteur pour avis.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Marcel Molle, rapporteur pour avis.** Je voudrais faire remarquer à M. Dailly que sur le plan de la technique juridique, il fait une erreur. En effet, il n'y a pas du tout identité entre l'expression « droits immobiliers » et la formule « droits sociaux ». Il s'agit même du contraire, car les droits sociaux ne sont jamais des droits immobiliers.

Il y aurait donc avantage, par la voie de son amendement, à ajouter au texte de l'article 25 les « droits sociaux » aux « droits immobiliers » et non pas à les y substituer, car cette dernière expression peut couvrir d'autres éléments, comme les droits indivis de nue propriété, etc.

**M. Etienne Dailly.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Dailly.

**M. Etienne Dailly.** M. le rapporteur pour avis dont nous apprécions tous la compétence, a, une fois de plus, raison et j'accepte volontiers de modifier mon amendement dans le sens qu'il vient d'indiquer. Cette modification n'ajoute d'ailleurs pas grand-chose puisque aucun amendement n'est accepté à moins que M. le ministre des finances puisse nous faire une déclaration à ce propos.

**M. le ministre.** Je demande la parole.

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

**M. le ministre.** L'amendement de M. Dailly n'est pas tellement distinct par son inspiration des deux amendements précédents. Il ne faut pas qu'il y ait de malentendu sur ce point.

L'objet de l'article 25 est d'aboutir à l'identité de situations entre la possession immobilière directe et la possession immobilière par l'intermédiaire d'un titre de sociétés régies par la loi du 30 juin 1938.

Si l'objet de l'amendement de M. Dailly est d'indiquer que les propriétaires d'immeubles et les détenteurs de titres de ces sociétés seront traités de la même manière, cette interprétation est conforme à l'esprit de notre texte.

Par contre, il est évident que cette assimilation ne saurait être étendue aux titres des autres sociétés immobilières pour lesquelles aucune transparence fiscale n'est prévue.

En matière de sociétés civiles immobilières les textes fixent bien la responsabilité des associés mais il n'y a pas de solidarité entre eux. Les opérations faites par ces sociétés pourraient donc ne pas offrir pour les acquéreurs de logements les garanties que nous avons voulu précisément leur donner.

**Mme le président.** Par amendement n° 13, M. Marcel Pellenc, au nom de la commission des finances, propose, dans le paragraphe III de cet article, de compléter comme suit l'alinéa 2 :

« Les plus-values résultant de la cession des constructions édifiées accessoirement à leur activité professionnelle par les entreprises construisant habituellement pour les tiers ne sont pas assujetties à la taxe complémentaire prévue à l'article 204 bis du code général des impôts. »

La parole est à M. le rapporteur général.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** L'article 25 dont nous discutons est relatif à la taxation des profits ou des plus-values que l'on peut retirer de la construction des immeubles.

En vertu de cet article, les sociétés qui, accessoirement ou à titre occasionnel, construisent un immeuble et procèdent ensuite à sa vente, sont passibles de l'impôt sur les bénéfices provenant de cette vente au taux réduit de 15 p. 100.

En commission des finances, notre collègue M. Chochoy a fait remarquer que ces dispositions ne s'appliquent pas aux entreprises individuelles. Il peut se produire — c'est généralement le cas dans nos départements de province — que des

entreprises individuelles de construction, à certaines périodes de l'année, pour éviter le licenciement d'une partie de leur personnel et, par conséquent, pour occuper leur main-d'œuvre, réalisent des constructions qu'elles vendent ensuite. Il y aurait intérêt à les traiter de la même façon que les sociétés et à ne pas les astreindre, s'agissant d'entreprises individuelles, au paiement de la taxe complémentaire. Toutefois, je ne connais pas l'opinion de M. le ministre sur la recevabilité de cet amendement. Nous voudrions que les dispositions prises correspondent véritablement à une préoccupation de caractère social et de continuité dans la marche de ces petites entreprises individuelles qui, après avoir licencié une partie de leur personnel dans les périodes creuses, éprouvent ensuite des difficultés pour rassembler les mêmes équipes et effectuer les travaux qui rentrent dans leur activité normale.

Tel est l'objet de cet amendement.

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

**M. le ministre des finances.** Le Gouvernement peut accepter l'amendement de M. Pellenc. Il souhaiterait néanmoins que cet amendement prit la forme d'un article additionnel 25 bis.

Je désirerais, en effet, que l'article 25 soit maintenu dans le texte proposé par le Gouvernement car la disposition prévue par l'amendement est étrangère à l'objet même de cet article. Sous cette réserve, j'accepte l'amendement.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** J'accepte que mon amendement prenne la forme d'un article additionnel.

**Mme le président.** Par amendement n° 19, MM. Emile Hugues et Bruyneel proposent, dans le paragraphe IV de cet article, 2° alinéa, de remplacer les mots :

« Ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966 »,

Par les mots :

« Ayant fait l'objet d'un commencement d'exécution matérielle ou juridique à la date du 1<sup>er</sup> janvier 1963 ».

Quelqu'un demande-t-il la parole ?...

L'amendement n'étant pas soutenu, je n'ai pas à le mettre en discussion.

Par amendement n° 83 rectifié, M. Etienne Dailly propose au paragraphe IV, 2° alinéa, de remplacer les mots : « permis de construire délivré » par les mots : « accord préalable ».

La parole est à M. Dailly.

**M. Etienne Dailly.** Le deuxième alinéa du paragraphe IV de l'article 25 est ainsi conçu :

« Celles des paragraphes II et III s'appliqueront aux plus-values qui seront réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966. »

Je rappelle que, pour de très nombreuses opérations de construction, les plus importantes notamment, le permis de construire est délivré en deux phases. La première comporte la délivrance d'un « accord préalable », fixe les grandes lignes du permis de construire : plan de masse, volume, gabarit des constructions, ainsi que la nature de celles-ci. Dans une deuxième phase, le permis de construire approuve les plans de détail et précise certains impératifs imposés par les diverses administrations intéressées.

Cette procédure, je le souligne, est obligatoire pour les opérations de construction qui dépassent cent logements. Elle a été instituée par le décret du 13 septembre 1961, portant règlement d'administration publique pour l'application des articles 87 et 101 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

Or, il arrive fréquemment que, pour ces opérations, la deuxième phase du permis de construire, qui nécessite la consultation de très nombreuses administrations, telles que les services d'hygiène, les pompiers, les services de la voirie, etc., occupe un long délai et que le permis de construire n'est délivré que très longtemps après l'accord préalable. Il peut parfois s'écouler entre les deux opérations des délais atteignant par exemple dix-huit mois à deux ans.

Dans ces conditions, il paraîtrait équitable, dès lors que les constructions projetées ont déjà été acceptées du fait de la délivrance de l'accord préalable, qu'elles ne soient pas pénalisées par rapport à celles qui, d'importance plus modeste, reçoivent rapidement leur permis de construire.

Le fait que le permis de construire définitif ne soit délivré qu'au cours d'une deuxième phase et avec ce décalage dans le temps est déjà une sorte de pénalisation, puisqu'elle a pour effet de « geler » les capitaux investis pendant de longs délais.

La précision apportée par le présent amendement tend à rétablir un peu d'équité dans ce domaine.

L'amendement n° 29, présenté par notre collègue M. Molle, à l'article 24, paragraphe II, et concernant le certificat de conformité, était d'ailleurs sensiblement analogue.

Ce paragraphe est ainsi conçu :

« Le fait générateur est constitué par la livraison, qui doit intervenir, au plus tard, lors de la délivrance du certificat de conformité, prévu à l'article 99 du code de l'urbanisme et de l'habitation. »

Notre collègue M. Molle, par son amendement, proposait de remplacer les mots « lors de la délivrance du certificat de conformité » par les mots « lors du dépôt à la mairie de la déclaration prévue par la réglementation relative au permis de construire », ceci parce que la délivrance du certificat de conformité nécessite également de nombreux mois. Mon amendement s'en inspire donc de très près et j'aimerais obtenir à ce sujet quelques apaisements de M. le ministre des finances.

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

**M. le ministre.** L'amendement tend à proroger la durée de la période transitoire.

En effet, nous avons prévu que certaines dispositions du texte seraient applicables pendant une période limitée, et un des critères retenu est la délivrance du permis de construire. M. Dailly a prévu que certains promoteurs ne pourraient pas obtenir à temps leur permis de construire, bien qu'ayant obtenu l'accord préalable, et que, de ce fait, ils ne pouvaient pas bénéficier des dispositions de l'article 25.

Nous aurons l'occasion, d'ici 1966, de revenir sur cette question. Je partage les préoccupations de M. Dailly et je pense qu'il sera possible, dans certains cas, de retenir la date de l'accord préalable si celui-ci peut être considéré, avec l'accord de mon collègue de la construction, comme ouvrant véritablement la période de construction de l'immeuble.

**Mme le président.** Par amendement n° 14, M. Marcel Pellenc, au nom de la commission des finances, propose, dans le paragraphe IV de cet article, au deuxième alinéa, *in fine*, de substituer à la date du « 1<sup>er</sup> janvier 1966 » celle du « 1<sup>er</sup> janvier 1970 ».

La parole est à M. le rapporteur général.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Ce paragraphe fixe la durée des mesures transitoires concernant l'imposition à un taux réduit des plus-values résultant de la vente d'immeubles, réalisées, à titre occasionnel, par des sociétés ou des particuliers. On limite à la fin de l'année 1965 la date à laquelle devra être délivré le permis de construire afin de pouvoir bénéficier des avantages prévus par cette loi.

Ceux qui ont quelque expérience des délais indispensables à la préparation des dossiers en vue de l'obtention du permis de construire savent que les diverses formalités administratives, c'est-à-dire : pré-accord, dépôt des plans, accord définitif à la suite de l'étude du dossier, nécessitent de quinze à dix-huit mois au minimum.

Etant donné que ce texte va être mis en application environ un an et demi après son dépôt, c'est-à-dire à partir du deuxième trimestre de cette année, il y a, en définitive, un décalage d'un an par rapport à ce qui avait été initialement prévu. Si l'on veut, par ces dispositions, favoriser la construction, il faut accorder un délai suffisant pour inciter les constructeurs éventuels à s'engager dans de telles opérations.

Votre commission des finances a estimé qu'un délai de cinq ans d'application effective de ces dispositions était raisonnable. Un délai inférieur risquerait de les rendre illusoire, en tout cas, en partie inopérantes.

C'est la raison pour laquelle votre commission vous propose cet amendement qui tend à substituer la date du 1<sup>er</sup> janvier 1970 à celle du 1<sup>er</sup> janvier 1966 initialement prévue.

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

**M. le ministre.** De toute façon, les délais auxquels fait allusion M. le rapporteur général ne sont pas en cause à propos de cet article. C'est la délivrance du permis de construire et non l'achèvement de la construction qui servira de critère au 1<sup>er</sup> janvier 1966. La date que nous avons retenue coïncide avec la fin du IV<sup>e</sup> Plan. Il est évident que le problème de la construction devra faire l'objet d'un examen et d'un débat à l'occasion du plan suivant. Nous verrons alors s'il convient de prolonger ou de modifier le régime transitoire que nous avons institué par notre article 25. Il me paraît difficile de prendre dès maintenant position sur ce point.

C'est pourquoi le Gouvernement maintient la date du 1<sup>er</sup> janvier 1966. Cela étant, j'indique à M. le rapporteur général que le régime de la fiscalité de la construction sera un des thèmes des études et des discussions du V<sup>e</sup> Plan.

Par amendement n° 15, M. Marcel Pellenc, au nom de la commission des finances, propose de compléter le paragraphe V du présent article par l'alinéa suivant :

« Elles demeurent également applicables aux immeubles qui feront l'objet d'une aide financière de l'Etat. Pour les autres immeubles entrant à l'heure actuelle dans les prévisions de

l'article 210 *ter* du code général des impôts, le taux de l'impôt sur les sociétés applicable à la fraction de bénéfice net correspondant au revenu net desdits immeubles sera celui de 15 p. 100 prévu au paragraphe II ci-dessus. »

**Mme le président.** La parole est à M. le rapporteur général.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Cet amendement a été déposé par la commission des finances. Mais comme il résulte d'une proposition faite par M. Masteau, je lui laisse le soin de l'expliquer.

**Mme le président.** La parole est à M. Masteau.

**M. Jacques Masteau.** Mes chers collègues, l'amendement que la commission des finances a bien voulu faire sien a pour objet d'atténuer les conséquences de l'abrogation des dispositions de l'article 210 *ter* du code général des impôts. Cet amendement a un double objectif et il se divise donc en deux parties.

La première tend à obtenir que les dispositions de l'article 210 *ter* demeurent applicables aux immeubles qui feront l'objet d'une aide financière de l'Etat. Nous avons spécialement pensé aux C. I. L. car, en effet, les établissements collecteurs de la contribution patronale de 1 p. 100 en faveur du logement sont, vous le savez, des organismes sans but lucratif créés à la suite du décret du 9 août 1953 rendant cette contribution obligatoire.

Qu'ils soient gérés par un conseil purement patronal ou par un conseil paritaire, en toute hypothèse, ils sont animés par le seul souci de procurer aux prix les plus bas, les logements les meilleurs possibles.

Ces établissements collecteurs réalisent des groupes d'habitations qui sont à l'échelle humaine, et c'est important. Je crois savoir qu'aucune de leurs réalisations n'a connu de difficulté majeure. Cependant, on peut affirmer qu'ils ont participé à la création de 500.000 à 600.000 logements, sinon à 700.000.

Il convient de souligner également qu'ils présentent pour l'Etat l'avantage de grouper les programmes locaux, d'assurer ainsi dès le départ une vérification des dossiers techniques, administratifs et financiers par un auto-contrôle qui décharge d'autant l'administration.

Ils construisent, vous le savez, aussi bien par accords passés avec des organismes H. L. M. que par le moyen de sociétés immobilières faisant appel aux primes et prêts spéciaux du Crédit foncier de France.

Nous avons toujours constaté que leur souci est de procurer aux travailleurs des logements au meilleur prix, soit en location, soit en accession à la propriété. Cet intérêt social des C. I. L. nous paraît commander que soient maintenues les exonérations de l'article 210 *ter* au bénéfice des immeubles qui font l'objet d'une aide financière de l'Etat. Les C. I. L. étant des organismes sur l'action desquels l'Etat a des possibilités de contrôle et d'orientation étendues, il serait normal de les faire bénéficier d'un régime particulier.

Tel est l'objet de la première partie de notre amendement.

La deuxième partie a été inspirée par une autre préoccupation. Il est apparu, en effet, que le projet gouvernemental devait, en définitive, favoriser davantage la construction d'immeubles en pleine propriété que la construction de logements à usage locatif.

J'entends bien que, pour ces derniers, M. le ministre des finances nous a donné des explications en commission: il a prévu le relais des sociétés immobilières d'investissement. Nous n'ignorons pas les possibilités importantes dont celles-ci vont disposer, mais nous craignons cependant que la suppression brutale des avantages fiscaux de l'article 210 *ter* n'aboutisse à une restriction dans la construction des logements locatifs.

Nous redoutons que la partie de la population intéressée par ce type de construction: les jeunes ménages, les jeunes en général en quête de logement — nous les voyons souvent dans les cités dont nous avons la responsabilité — ne supportent en définitive les conséquences de cette limitation des constructions de logements locatifs.

C'est pourquoi il nous a paru utile de proposer une formule qui soumettrait le revenu net des immeubles locatifs à un impôt forfaitaire de 15 p. 100 si l'immeuble est une société passible de l'impôt sur les sociétés ou s'il appartient à une personne ou à une société relevant de l'impôt sur le revenu. Cette taxation à un taux réduit pour les loyers aurait l'avantage de s'harmoniser avec les 15 p. 100 prévus dans le texte pour les cessions d'immeubles.

Je sais, pour avoir entendu la réponse aimablement donnée par M. le ministre des finances devant notre commission que le paragraphe 5 de l'article 29 dispose: « qu'un décret du conseil d'Etat fixera les conditions dans lesquelles les sociétés à responsabilité limitée, dites « sociétés immobilières de gestion » — je fais la distinction avec les sociétés d'investissement et ce point est bien précisé par ce qui suit — « ayant le même objet que les sociétés immobilières d'investissement pourront bénéficier des dispositions du présent article ».

Il nous a été expliqué comment ces sociétés immobilières de gestion pourraient répondre à la préoccupation qui avait été la nôtre à propos de la deuxième partie de notre amendement.

A cette occasion, M. le ministre des finances nous a fait des déclarations importantes que nous serions heureux d'entendre de nouveau en séance publique, notamment en ce qui concerne les conditions auxquelles devront satisfaire les sociétés immobilières de gestion et qui seront fixées par le décret en Conseil d'Etat, ces conditions, nous a-t-il dit, devant tendre beaucoup plus à faciliter ces sociétés qu'à rendre leur création et leur vie difficiles.

Il nous a été bien précisé que ces conditions, au contraire, s'attacheraient à donner les plus larges facilités aux sociétés de gestion afin qu'elles puissent atteindre l'objectif que nous visions dans notre amendement. Du point de vue fiscal, elles bénéficieront du régime le plus favorisé, notamment des dispositions de l'article 29.

C'est sur l'une et l'autre des parties de cet amendement que nous aimerions vous entendre, monsieur le ministre des finances, confirmer ce que vous avez déclaré en commission des finances, car il est capital pour nous que cette confirmation figure dans le compte rendu de la présente discussion générale.

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

**M. le ministre.** Je compte répondre complètement à la question que m'a posée M. Masteau au moment du vote sur l'ensemble de l'article 25.

**Mme le président.** Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 61, présenté par M. Etienne Dailly et tendant à rédiger comme suit la première phrase du texte proposé par l'amendement n° 15 pour compléter le paragraphe V de l'article 25 :

« Elles demeurent également applicables aux immeubles qui font l'objet d'une aide financière de l'Etat ou satisfèrent aux conditions auxquelles l'attribution de cette aide est subordonnée, même si elle n'est pas sollicitée. »

La parole est à M. Dailly.

**M. Etienne Dailly.** Mes chers collègues, vu l'insuffisance des crédits et la longueur des délais d'instruction des dossiers, certains préfèrent, dans la pratique, renoncer à l'aide de l'Etat, ce qui, en définitive, constitue pour lui une économie sous forme d'allègement de ses charges. Il serait donc injuste de pénaliser ces constructeurs, dès lors que lesdits immeubles satisfont à toutes les conditions, y compris, bien sûr, les prix limitatifs de loyer auxquelles l'attribution de cette aide est subordonnée.

Je voudrais rappeler que cet amendement est d'ailleurs strictement analogue à celui qui a été présenté sous le numéro 9 par la commission des finances à l'article 24, paragraphe I, alinéa b), et qui se lit comme suit: « ... satisfait aux conditions auxquelles sont subordonnées ces mesures ».

Quand ce ne serait que dans un souci d'équilibre de texte et d'homothétie de rédaction, je pense que l'amendement que j'ai l'honneur de défendre méritait d'être déposé.

**Mme le président.** Personne ne demande plus la parole sur ce sous-amendement ?...

**M. Etienne Dailly.** Je crois comprendre, madame le président, que M. le ministre des finances me répondra en même temps qu'à M. Masteau.

**M. le ministre.** Oui, monsieur Dailly.

**Mme le président.** Par amendement n° 68, M. Guy Petit propose de compléter le paragraphe V de cet article par un troisième alinéa ainsi rédigé :

« Les sociétés et autres personnes morales édifiant des immeubles d'habitation à usage locatif, avec la participation financière de l'Etat, ou avec le produit des cotisations perçues au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction prévue à l'article 235 bis du code général des impôts, sont autorisées à pratiquer un amortissement d'un montant annuel égal à celui de l'annuité de remboursement des emprunts qui ont pu être contractés en vue de l'édification de ces immeubles. Ces dispositions ne sont applicables qu'aux immeubles pour lesquels le permis de construire aura été délivré postérieurement à la publication de la présente loi. »

L'amendement est-il soutenu ?...

Je constate qu'il ne l'est pas.

Par amendement n° 20, MM. Emile Hugues et Bruyneel proposent de rédiger comme suit le premier alinéa du paragraphe VI de cet article :

« Les plus-values réalisées sur la cession des immeubles d'habitation dont la construction était achevée au jour de la promulgation de la présente loi, ainsi que les plus-values réalisées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1965, provenant de la cession d'immeubles ou de droits immobiliers et afférentes à des opérations ayant donné lieu à un commencement d'exécution matérielle

ou juridique à la date de la promulgation de la loi, ne seront pas imposées dans les conditions prévues aux paragraphes II et III ci-dessus. »

L'amendement est-il soutenu ?...

J'appelle l'amendement suivant.

Par amendement n° 78, M. Marcel Pellenc, au nom de la commission des finances, propose, au premier alinéa du paragraphe VI de cet article, de remplacer les dates :

« 1<sup>er</sup> janvier 1964 » et 1<sup>er</sup> octobre 1962 »,

respectivement par :

« 1<sup>er</sup> janvier 1965 » et « 31 décembre 1963 ».

La parole est à M. le rapporteur général.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Mes chers collègues, la portée de cet amendement est très limitée et parfaitement explicable.

Ce projet de loi aurait normalement dû venir en discussion et être promulgué voilà un an. En réalité, il y a donc un an de décalage et il convient de modifier en conséquence les dates pour les harmoniser.

D'autre part, il est plus normal de donner effet à un texte à partir du 1<sup>er</sup> janvier d'une année déterminée. Au lieu du 31 décembre 1963, nous proposons donc le 1<sup>er</sup> janvier 1965.

Je crois que le Gouvernement aurait opéré lui-même cette modification si nous ne l'avions pas proposée.

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

**M. le ministre.** Sur ce point, il est évident que la réforme ne peut pas s'appliquer au 1<sup>er</sup> septembre 1962, car il n'y a pas de *flasch back* en matière fiscale.

La date à substituer est donc celle de la promulgation de la présente loi car il n'est pas souhaitable de prévoir une date postérieure. En effet, ce serait encourager toutes les manœuvres dans le cadre de la législation actuelle jusqu'à la date d'entrée en vigueur du nouveau texte.

Cela dit, je suis d'accord pour que soit déposé un amendement gouvernemental substituant la date de promulgation de la loi à celle du 1<sup>er</sup> septembre 1962.

**Mme le président.** Personne ne demande plus la parole sur cet amendement ?...

Par amendement n° 84, M. Etienne Dailly propose, au § VI, premier alinéa, de remplacer les mots :

« permis de construire »,

par les mots :

« accord préalable ».

La parole est à M. Dailly.

**M. Etienne Dailly.** Nous trouvons dans le texte de ce paragraphe VI l'expression « permis de construire ». Pour les motifs que j'ai indiqués lorsque j'ai défendu l'article 83, je souhaite lui voir substituer l'expression « accord préalable ».

J'ai tout à l'heure pris acte de la réponse de M. le ministre des finances à ce sujet. Elle me donne satisfaction et, il n'y a donc pas lieu de s'étendre davantage sur ce sujet.

**Mme le président.** L'amendement n° 84 de M. Dailly est retiré.

Par amendement n° 16, M. Marcel Pellenc propose, au nom de la commission des finances, dans le paragraphe VI de cet article, 2<sup>e</sup> alinéa, de substituer à la date du « 1<sup>er</sup> octobre 1962 », celle du « 31 décembre 1963 ».

La parole est à M. le rapporteur général.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Lors de l'harmonisation des dates, il sera tenu compte de cet amendement. Je n'insiste donc pas davantage.

**Mme le président.** Quelqu'un demande-t-il la parole ?...

Par amendement n° 35, M. Voyant propose de compléter *in fine* l'article 25 par l'alinéa suivant :

« Les dispositions du présent article sont également applicables aux opérations de lotissement ».

La parole est à M. Voyant.

**M. Joseph Voyant.** Mes chers collègues, l'article 24 du projet de loi assujettit à la T. V. A. les opérations de lotissement considérées comme opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles. Cette mesure apparaît parfaitement justifiée par le fait que les opérations de lotissement s'effectuent, de plus en plus, de manière analogue à celle des opérations de construction proprement dites.

Il apparaît donc indispensable de transposer entièrement, sur le plan fiscal, cette similitude, en visant les opérations de lotissement dans les articles 25, 26 et 27 du projet de loi.

Une telle mesure contribuerait, en outre, à l'« unification » de l'impôt.

**Mme le président.** Quelqu'un demande-t-il la parole ?...

Nous avons achevé l'examen des amendements proposés au sujet de l'article 25.

**M. le ministre.** Je demande la parole.

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

**M. le ministre.** L'article 25 du texte constitue une des pièces essentielles du dispositif portant réforme de la fiscalité immobilière et, avant que le Sénat se prononce sur cet article, je voudrais rappeler les motifs pour lesquels nous l'avons déposé et pour lesquels aussi un certain nombre d'amendements ne peuvent recevoir l'accord du Gouvernement, tandis que d'autres, au contraire, comme je vous l'ai indiqué, rejoignent nos propres préoccupations.

L'objet de cet article 25 est d'aboutir à une imposition normale des profits retirés des opérations de construction ; nous voulons normaliser une situation fiscale qui est actuellement génératrice d'abus manifestes et, en même temps, ne pas perturber le financement des opérations immobilières.

Aussi, nous avons prévu, d'une part, un régime de faveur et, d'autre part, des dispositions transitoires. Quelles sont les dispositions favorables ? C'est d'abord, pour les entreprises soumises au régime du bénéfice réel, l'exonération des plus-values sous condition de emploi. C'est ensuite, pour les sociétés, la création à titre provisoire, dans le cadre du IV<sup>e</sup> Plan — mais je vous ai indiqué que nous reverrions ce problème dans le cadre du V<sup>e</sup> Plan — d'un taux réduit de l'impôt sur les sociétés de 15 p. 100 qui frappe les plus-values non réinvesties provenant d'opérations occasionnelles ou accessoires. C'est enfin, pour les personnes physiques, l'institution d'un prélèvement de 15 p. 100 sous la double exclusion des véritables occasionnels, c'est-à-dire des fonctionnaires mutés par exemple, et des entreprises commerciales qui peuvent se placer sous le régime du emploi.

Ce prélèvement de 15 p. 100 s'imputera sur l'impôt sur le revenu ; mais, à titre transitoire, pour les opérations engagées avant l'expiration du IV<sup>e</sup> Plan, il tiendra lieu d'impôt sur le revenu, à la condition que le logement soit vendu achevé ou en l'état futur d'achèvement et que les opérations ne soient pas faites par des professionnels de la construction, dont l'activité est certes parfaitement légitime, mais qui doivent rester soumis à l'impôt dans les conditions de droit commun.

En contrepartie des avantages, qui sont évidemment très appréciables, l'article 210 *ter* est supprimé.

L'attention du Sénat est appelée sur les points suivants : les faveurs fiscales que je viens de décrire sont attachées à la vente d'immeubles achevés. Les immeubles vendus en état futur d'achèvement — et je réponds là à M. Voyant — pourront être assimilés à des immeubles achevés sous la condition que l'acheteur bénéficie d'une garantie formelle de bonne fin d'exécution des travaux.

Le Gouvernement entend, en effet, favoriser uniquement des travaux qui placent l'acheteur à l'abri de tout risque de caractère financier.

Par rapport à ce texte, un certain nombre d'amendements ont été déposés. Il y en avait dix-huit à l'origine de ce débat ; il y en a eu un peu plus aujourd'hui.

Comment peut-on regrouper ces amendements et quels commentaires appellent-ils ? Il y a d'abord le n° 57 de M. Dailly, le n° 34 de M. Voyant, les n° 60, 83 et 84 de M. Dailly. Ils tendent à apporter des modifications de forme ; mais ils ne nous apparaissent pas nécessaires, dès lors que sur plusieurs points j'ai déjà eu l'occasion de préciser que l'interprétation de l'administration rejoignait celle des auteurs des amendements.

Il y a ensuite un amendement de M. Guy Petit qui prévoit une coïncidence systématique entre l'amortissement fiscal et l'amortissement foncier pour toutes les sociétés. Or une telle extension n'est évidemment pas admissible, car elle reviendrait à faire disparaître l'impôt sur les sociétés dans tous les cas.

J'indique, en revanche, que le Gouvernement est décidé à appliquer cette solution à tous les organismes qui ne poursuivent pas des buts lucratifs et notamment les C. I. L. dont nous a parlé M. le sénateur Masteau.

Les amendements n° 19 de M. Hugues, n° 14 de M. Pellenc, n° 20 de M. Hugues, et n° 16 de M. Pellenc posent le problème de la durée de la période transitoire et M. Dailly s'est associé à l'un d'entre eux.

Nous avons voulu passer d'un régime très confus à un régime de transition dont la durée soit limitée à celle du IV<sup>e</sup> plan. Ce régime s'appliquera d'ailleurs à toutes les opérations engagées dans le courant de ce IV<sup>e</sup> plan, qu'elles aient donné lieu effectivement à la délivrance d'un permis de construire ou d'un accord préalable, dans la mesure où celui-ci pourra véritablement être considéré comme ouvrant la période de construction.

Nous aurons un débat d'orientation et d'approbation du V<sup>e</sup> plan et le problème de la construction sera certainement un de ceux dont nous aurons à nous expliquer. A la lumière des résultats acquis, nous verrons dans quelle mesure cette période transitoire pourra être prolongée ou les conditions dans lesquelles le retour à la situation normale — qui doit constituer notre objectif final — devra être aménagé.

D'autres amendements ont un tout autre objet. J'ai pu m'expliquer sur certains d'entre eux au cours du débat, mais

je voudrais revenir sur l'amendement n° 61 de MM. Pellenc et Dailly, qui tend à maintenir, de façon permanente, le régime de l'article 210 *ter* au profit des immeubles construits avec l'aide financière de l'Etat. Les profits retirés des autres immeubles seraient passibles de l'impôt sur les sociétés, mais au taux réduit de 15 p. 100.

Il faut rappeler au Sénat le but de cet article 210 *ter*. Il a été institué par analogie avec les avantages que les particuliers tiraient à l'époque en matière de taxe proportionnelle. On avait prévu que les particuliers seraient exonérés de cette taxe pour les revenus provenant de la location de leurs immeubles neufs. Mais la taxe proportionnelle a été supprimée et les personnes physiques ne bénéficient plus désormais de cet avantage. Par contre, l'exonération est maintenue au profit des sociétés soumises à l'impôt au taux de 50 p. 100. Celles-ci bénéficient donc d'un avantage considérable, infiniment plus important que celui qui avait été prévu pour les personnes physiques qui ne bénéficient d'ailleurs plus d'aucune exonération en matière d'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Aussi, le régime de cet article 210 *ter* avait manifestement un caractère aberrant par rapport à notre législation de droit commun. Il faut bien constater, d'autre part, qu'il n'a pas permis de développer très sensiblement les opérations de construction de caractère locatif, sans doute parce qu'il s'applique à des sociétés dont la construction ne constitue pas l'activité essentielle et qui effectuent ces opérations à titre accessoire, le plus souvent sans intention lucrative, c'est-à-dire sans retirer aucun avantage de l'existence de cet article 210 *ter*.

C'est pourquoi nous vous proposons une formule différente qui permet à la fois, je le pense, d'apaiser vos craintes et de répondre à vos espoirs, puisque nous prévoyons l'abolition de cet article 210 *ter*. Mais il y a deux dispositifs nouveaux : l'un par l'intermédiaire de l'article 29, paragraphe 5, en ce qui concerne les sociétés immobilières de gestion, dont nous aurons l'occasion de reparler tout à l'heure, mais dont je tiens à indiquer dès à présent qu'elles bénéficieront d'avantages fiscaux analogues à ceux prévus en faveur des sociétés immobilières d'investissement. Cette forme de société doit permettre aux initiatives de caractère local ou régional d'aboutir à la construction d'immeubles locatifs bénéficiant d'un régime fiscal privilégié.

L'autre problème, qui reste en suspens, et qui a été signalé par MM. Pellenc et Desaché, concerne les organismes sans but lucratif — notamment le C. I. L. dont a parlé M. Masteau — qui construisent des immeubles au moyen de fonds d'emprunt. Nous prévoyons que le montant cumulé des amortissements fiscaux susceptibles d'être pratiqués par ces organismes pourra toujours être au moins égal à celui des annuités de remboursement de leurs emprunts. Comme ces organismes pratiquent par hypothèse un régime de « loyers d'équilibre », leur gestion ne devra normalement faire apparaître aucun bénéfice taxable et leur situation ne sera pas affectée par la disparition de l'article 210 *ter*.

Telles sont les précisions que je voulais apporter aux motifs pour lesquels nous avons déposé l'article 25 et aux arguments qui nous ont conduits à retenir sa rédaction actuelle, sous réserve de modifications de forme qui pourront être apportées dans la navette dans le sens que j'ai indiqué tout à l'heure à certains des orateurs. Cette navette restera ouverte puisque le Gouvernement a déposé un amendement concernant la date d'application de la loi. Il sera donc possible, au cours de cette navette, d'apporter à cet article 25 les améliorations de forme et de technique dont nous avons pu convenir au cours de cette discussion.

**Mme le président.** Monsieur le ministre, nous n'avons pas le texte de l'amendement dont vous venez de nous entretenir.

**M. le ministre des finances.** Je vais vous le faire parvenir, madame le président.

**M. Joseph Voyant.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Voyant.

**M. Joseph Voyant.** Monsieur le ministre j'aurais été désireux que vous répondiez à mes observations concernant l'amendement n° 35 qui était ainsi rédigé : « Les dispositions du présent article sont également applicables aux opérations de lotissement ».

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

**M. le ministre.** Je ne peux malheureusement pas répondre favorablement à M. Voyant car ces opérations de lotissement ne bénéficient pas des dispositions favorables en cause et l'orientation générale de notre texte consiste à substituer aux exonérations existantes des exonérations nouvelles aménagées dans un sens qui nous paraît plus harmonieux et qui a un intérêt général. Etant donné que les lotissements sont en dehors de ces dispositions générales, nous ne nous proposons pas de les y intégrer.

**M. Etienne Dailly.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Dailly.

**M. Etienne Dailly.** J'avais levé la main il y a un instant pour interrompre M. le ministre des finances au moment où il a employé l'expression : « des aménagements pourront être apportés pendant la navette ». Sur les quelques points à propos desquels il nous a donné satisfaction, j'avais compris que les aménagements « seraient » apportés au cours de la navette. J'aurais donc préféré entendre M. le ministre des finances employer l'expression « seront » au lieu de « pourront » et j'espère que c'est bien ainsi qu'il faut interpréter son propos.

**M. Antoine Courrière.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Courrière.

**M. Antoine Courrière.** Je voudrais demander à la fois à Mme le président et à M. le ministre si c'est l'ensemble du texte de cet article que nous pourrions revoir au cours de la navette, et cela pour éclairer le vote que nous allons émettre tout à l'heure et en raison du vote bloqué qui a été demandé. Nous sera-t-il possible de reprendre l'ensemble des dispositions de l'article 25 et d'en discuter au cours de la navette ?

**Mme le président.** Réglementairement oui, du moment qu'une modification a été apportée à l'article.

Voici le texte de l'amendement n° 91 présenté par le Gouvernement, tendant dans les deux alinéas du paragraphe VI de l'article 25, à substituer les mots « à la date de publication de la présente loi » aux mots « au 1<sup>er</sup> octobre 1962 ».

Je vais mettre aux voix l'ensemble de l'article 25, dans le texte adopté par l'Assemblée nationale, modifié par l'amendement n° 91 du Gouvernement au paragraphe VI, par un vote unique demandé par le Gouvernement conformément à l'article 44 de la Constitution.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. le rapporteur général.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Je voudrais simplement faire remarquer au Sénat que si l'Assemblée nationale vote dans sa rédaction actuelle le texte tel qu'il sortira de nos délibérations, quelle que soit l'intention du ministre de le perfectionner au point de vue technique, comme il n'y aura pas de navette, le texte sera définitivement adopté.

**M. Antoine Courrière.** C'est bien la question que je pose.

**M. le ministre.** Je demande la parole.

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

**M. le ministre.** Dans cette affaire, il s'agit d'une question de bonne foi. On peut préférer ou la contrainte ou la coopération. Puisque nous nous sommes engagés sur un certain nombre de points à modifier la rédaction de ce texte, nous proposerons à l'Assemblée nationale de voter un texte modifié compte tenu des indications que nous avons données ici. Si notre article devait être repoussé, cela ferait évidemment disparaître le contrat établi au cours de cette discussion et nous pourrions à ce moment-là reprendre devant l'Assemblée nationale le texte qui nous conviendrait.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Je crois qu'il était bon que vous précisiez ce point pour l'édification de nos collègues et pour calmer un certain nombre d'appréhensions.

**M. Antoine Courrière.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Courrière.

**M. Antoine Courrière.** Je n'ai pas très bien compris. Dans l'esprit de M. le ministre, la navette, ce serait la deuxième lecture à l'Assemblée nationale et nous ne reverrions donc pas le texte !

**M. le ministre.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. le ministre des finances.

**M. le ministre.** J'ai indiqué de la façon la plus claire que nous demanderions à l'Assemblée nationale de se prononcer sur un texte différent de celui qui vous est proposé, puisque, sur un point, j'ai l'intention d'y apporter une modification. Dans ces conditions, vous aurez à revoir ce texte en deuxième lecture.

**Mme le président.** Le Sénat procédera donc à une deuxième lecture.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 25 dans le texte adopté par l'Assemblée nationale, modifié par l'amendement n° 91 du Gouvernement, s'appliquant au paragraphe VI.

(L'article 25 est adopté.)

## [Article 25 bis.]

**Mme le président.** Par amendement n° 90, M. Giscard d'Estaing, ministre des finances et des affaires économiques, propose, au nom du Gouvernement, d'insérer un article additionnel 25 bis, ainsi rédigé :

« Les plus-values visées à l'article 25-I de la présente loi, qui résultent de la cession des constructions édifiées accessoirement à leur activité professionnelle, par les entreprises construisant habituellement pour les tiers, ne sont pas assujetties à la taxe complémentaire prévue à l'article 204 bis du code général des impôts. »

Quel est l'avis de la commission des finances ?

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Le Gouvernement reprend, sous forme d'article additionnel, l'amendement que j'ai défendu tout à l'heure au nom de la commission ; celle-ci ne peut donc que s'en réjouir.

**Mme le président.** Personne ne demande la parole?... Je mets aux voix l'amendement n° 90 accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

**Mme le président.** Ce texte devient l'article 25 bis.

## [Article 26.]

**Mme le président.** « Art. 26. — I. — Sous réserve des dispositions de l'article 27 de la présente loi et de l'article 60 du code général des impôts, les sociétés qui ont, en fait, pour unique objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles, en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés, sont réputées, quelle que soit leur forme juridique, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts directs, des droits d'enregistrement ainsi que des taxes assimilées.

« Notamment, les associés ou actionnaires sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et à la taxe complémentaire, ou à l'impôt sur les sociétés, suivant le cas, pour la part des revenus sociaux correspondant à leurs droits dans la société.

« II. — Qu'elle s'accompagne ou non d'un changement de forme juridique, la modification des statuts tendant à assigner à une société quelconque un objet conforme aux prévisions du paragraphe I est assimilée, du point de vue fiscal, à une cessation d'entreprise.

« III. — Sans préjudice des dispositions du paragraphe I ci-dessus, la cession d'actions ou de parts conférant à leurs possesseurs le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles est réputée avoir pour objet lesdits immeubles ou fractions d'immeubles pour la perception des droits d'enregistrement.

« IV. — Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré et à leurs unions. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Marcel Molle, rapporteur pour avis.** Monsieur le ministre, je voudrais, là encore, vous demander une précision concernant le paragraphe III de cet article. Je pense que les mots « la cession d'actions ou de parts » englobent même les mutations à titre gratuit. J'indique tout de suite qu'il s'agit de confirmer que ce genre d'opérations bénéficiera des avantages qui sont accordés aux mutations d'immeubles neufs en matière de successions ou donations.

**M. le ministre.** Notre interprétation est bien celle-là.

**Mme le président.** Par amendement n° 36, M. Voyant propose, au paragraphe I, 1<sup>er</sup> alinéa, d'insérer après les mots : « qui ont, en fait, pour unique objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles », les mots : « dont les trois quarts au moins de la superficie totale sont affectés ou destinés à être affectés à l'habitation ».

(Le reste de l'alinéa sans changement.)

La parole est à M. Voyant.

**M. Joseph Voyant.** Le régime fiscal du chapitre V s'applique exclusivement aux opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles destinés principalement à l'habitation.

Cette notion est clairement exprimée dans le premier alinéa des articles 24 et 25. Dans un souci d'uniformité, il serait opportun de l'introduire dans l'article 26.

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

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Nous préférierions entendre l'avis du Gouvernement car il semble que la portée de cet article ne soit pas tout à fait la même que celle des articles précédents.

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

**M. le ministre.** Dans cette affaire, il s'agit d'une recette des collectivités locales car ce sont les taxes additionnelles aux droits de mutation qui sont en cause.

D'autre part, j'ai peur que l'amendement de M. Voyant ne puisse se retourner contre les intéressés. En effet, dans l'hypothèse où l'on commencerait par prévoir qu'effectivement les trois quarts de la surface construite sont réservés à l'habitation, le texte s'appliquerait, mais si, par exemple, un ou plusieurs appartements cessaient d'être affectés à l'habitation, à partir de ce moment, tout le dispositif du régime fiscal tomberait, et il pourrait tomber contre la volonté des autres associés.

C'est pourquoi l'institution d'une limite dont la collectivité ne serait pas juge, puisqu'elle pourrait être modifiée par la volonté d'un seul, me paraît constituer pour les autres un risque non négligeable.

**Mme le président.** Par amendement n° 37, M. Voyant propose de compléter *in fine* cet article par le nouvel alinéa suivant : « Les dispositions du présent article sont également applicables aux opérations de lotissement. »

La parole est à M. Voyant.

**M. Joseph Voyant.** Cet amendement est la conséquence de celui que M. le ministre n'a pas accepté tout à l'heure sur les lotissements. Il est donc inutile que je le maintienne.

**Mme le président.** L'amendement n° 37 est retiré.

Maintenez-vous votre amendement n° 36, M. Voyant ?

**M. Joseph Voyant.** De toute manière cela n'a aucune importance !

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Le ministre n'a pas demandé un vote bloqué sur l'article 26. Il s'est borné à indiquer que votre amendement pouvait présenter des inconvénients.

**M. Marcel Molle, rapporteur pour avis.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Molle.

**M. Marcel Molle, rapporteur pour avis.** La commission des lois, si elle avait eu à se prononcer sur cet amendement, s'y serait opposée, car il ne paraît pas très logique.

M. Voyant paraît faire une confusion entre les dispositions de l'article 24, qui est relatif à la construction d'habitations, et les dispositions de l'article 26, qui institue la transparence fiscale, ces dispositions n'étant pas forcément liées à la construction d'habitations mais pouvant s'appliquer à un ensemble commercial ou à tout autre espèce de construction.

Il est difficile de dire si l'application de ce régime fiscal sera ou non avantageux. Tout dépend des opérations qui seront réalisées. Dans un souci de logique, il vaudrait mieux, comme le demande le Gouvernement, réserver l'application de l'article 26 à toutes les constructions immobilières où il y a affectation de locaux à des droits sociaux dans les conditions définies par le texte. Par contre, l'article 24 s'applique aux constructions d'habitations seulement.

**Mme le président.** L'amendement est-il maintenu ?

**M. Joseph Voyant.** Je ne suis pas tout à fait d'accord avec vous, monsieur le rapporteur pour avis. Mon amendement n° 36, si vous l'aviez accepté, aurait contribué à uniformiser les dispositions du texte de loi, mais je ne veux pas être plus royaliste que le roi et je le retire.

**Mme le président.** Les amendements n° 36 et 37, s'appliquant à l'article 26, sont donc retirés.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 26 dans le texte adopté par l'Assemblée nationale.

(L'article 26 est adopté.)

## [Article 27.]

**Mme le président.** « Art. 27. — I. — Tous les actes constatant la formation, la prorogation, la transformation ou la dissolution des sociétés visées à l'article 26, l'augmentation, l'amortissement ou la réduction de leur capital doivent être enregistrés dans les conditions de droit commun.

« II. — Toutefois, sont enregistrés au droit fixe de 50 NF :

« 1° Les actes de constitution des sociétés qui ont uniquement pour objet les activités visées à l'article 26-I et qui s'engagent à fonctionner conformément à cet objet ;

« 2° Les actes par lesquels les sociétés ayant fonctionné conformément à l'objet défini au 1° ci-dessus augmentent leur capital, prorogent leur durée ou font à leurs membres, par voie de par-

tage en nature à titre pur et simple, attribution exclusive en propriété des fractions, auxquelles ils ont vocation, d'immeubles ou groupes d'immeubles construits, acquis ou gérés par elles; les sociétés susvisées, qui ont bénéficié de prêts pour la réalisation de leur objet social, peuvent se prévaloir de ces dispositions même si la répartition de ces prêts a pour effet d'enlever au partage son caractère pur et simple, pourvu que cette répartition ait été effectuée suivant les règles prévues par les organismes prêteurs.

« Toutefois, pour les sociétés assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 24 de la présente loi, le bénéfice de cette disposition est subordonné à la condition qu'elles justifient du règlement de la taxe due sur les opérations de construction.

« III. — Les actes visés au paragraphe II ci-dessus sont dispensés de la taxe de publicité foncière.

« IV. — Les attributions de logements faites par les sociétés coopératives en application du deuxième alinéa de l'article 80 de la loi n° 53-80 du 7 février 1953 sont enregistrées au droit fixe prévu à l'article 671 du code général des impôts. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Marcel Molle, rapporteur pour avis.** Je voudrais demander une précision à M. le ministre sur le paragraphe II, dernier alinéa.

Il est prévu dans ce paragraphe que les sociétés assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée ne bénéficient de l'application du droit fixe en cas de partage qu'à condition de justifier du règlement de la taxe sur la valeur ajoutée due sur les opérations de construction. Je voudrais simplement demander à M. le ministre que, par mesure de tempérament, il soit admis que, si le partage intervient avant que la taxe ne soit exigible, c'est-à-dire dans l'année qui suit la fin de la construction, le partage soit également exonéré ou, tout au moins, que la perception de la taxe soit reportée à cette date.

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

**M. le ministre.** Le Gouvernement peut accepter la demande de M. le rapporteur pour avis.

**Mme le président.** Le texte même de l'article 27 n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.  
(L'article 27 est adopté.)

**Mme le président.** Par amendement n° 38, M. Voyant propose de compléter *in fine* cet article par l'alinéa suivant :

« Les dispositions du présent article sont également applicables aux opérations de lotissement. »

La parole est à M. Voyant.

**M. Joseph Voyant.** Je retire cet amendement pour les raisons indiquées précédemment, puisqu'il s'agit d'opérations de lotissement.

**Mme le président.** L'amendement est retiré.

L'article 27 demeure adopté dans le texte de l'Assemblée nationale.

[Article 28.]

**Mme le président.** « Art. 28. — Les articles 115 bis (§§ 1, 2 et 3), 159 bis, 271 (39°), 671 (5°, 6° et 7°) et 671 bis du code général des impôts sont abrogés. » — (Adopté.)

[Article 29.]

**Mme le président.** « Art. 29. — I. — Peuvent seules être autorisées à prendre et à conserver la dénomination de « sociétés immobilières d'investissement » les sociétés satisfaisant aux conditions suivantes :

a) Être constituées sous la forme anonyme ou avoir adopté cette forme postérieurement à leur constitution ;

« b) Avoir pour objet l'exploitation d'immeubles locatifs situés en France, affectés principalement à l'habitation et construits suivant des programmes agréés par le ministre de la construction et par le ministre des finances et des affaires économiques ;

« c) Obtenir l'approbation de leurs statuts dans des conditions qui seront fixées par décret ;

« d) Avoir fait libérer en espèces des actions pour un montant au moins égal à un chiffre fixé par arrêté du ministre des finances ;

« II. — a) Les sociétés immobilières d'investissement sont exonérées de l'impôt sur les sociétés pour la fraction de leur bénéfice net qui provient de la location de leurs immeubles ;

« b) Les dividendes et autres produits distribués par lesdites sociétés à leurs actionnaires sont affranchis de la rete-

nue à la source prévue à l'article 119 bis du code général des impôts dans la mesure où ils proviennent de bénéfices exonérés de l'impôt sur les sociétés en application du paragraphe précédent.

« La distribution par ces mêmes sociétés à leurs actionnaires, dans des conditions qui seront fixées par décret, des primes à la construction visées à l'article 257 du code de l'urbanisme et de l'habitation qu'elles ont encaissées ne donne pas lieu à la perception de l'impôt sur le revenu des personnes physiques ;

« c) Les dispositions des articles 145 et 216 du code général des impôts ne sont pas applicables aux produits des actions des sociétés immobilières d'investissement.

« III. — a) Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa du paragraphe 2 de l'article 40 du code général des impôts, aucun pourcentage minimal de participation n'est exigé en ce qui concerne les actions des sociétés immobilières d'investissement qui ont été reçues en représentation d'apports d'immeubles faits à ces sociétés ou souscrites à l'émission.

« Il en est de même pour les actions desdites sociétés acquises jusqu'à une date qui sera fixée par décret ;

« b) Le droit d'enregistrement exigible sur les apports faits aux sociétés immobilières d'investissement est réduit à 0,80 p. 100 et la prise en charge de tout ou partie du passif grevant ces apports affranchie des droits et taxes de mutation pour les actes présentés à la formalité avant le 1<sup>er</sup> janvier 1965 ;

« c) Sous réserve qu'elles aient été constamment détenues par le souscripteur sous la forme nominative, les actions des sociétés immobilières d'investissement, souscrites en numéraire et libérées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966 ou reçues avant la même date en rémunération de l'apport d'immeubles dont la construction a été achevée postérieurement au 31 décembre 1947, sont exonérées des droits de mutation à titre gratuit lors de leur première transmission à titre gratuit.

« La même exonération est applicable aux actions des sociétés immobilières d'investissement dont l'actif, à la date de leurs constitution, comprenait, à concurrence de 80 p. 100 au moins de sa valeur, des immeubles dont la construction a été achevée postérieurement au 31 décembre 1947. Cette exonération est subordonnée à la condition que lesdites actions aient été acquises avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent et conservées constamment par l'acquéreur sous la forme nominative.

« IV. — Les dispositions des articles 40-2 (3<sup>e</sup> alinéa), 139 bis et 208-3<sup>e</sup> bis du code général des impôts sont abrogées.

« Il en est de même des dispositions de l'article 40 quater dudit code en tant qu'elles autorisent le rempli des plus-values provenant de la cession d'éléments de l'actif immobilisé en obligations émises par les sociétés immobilières conventionnées.

« Les dispositions des articles 39 quinquies B, 40 series (1<sup>er</sup> alinéa), 43 bis, 216 ter du code général des impôts et, sous la réserve prévue à l'alinéa précédent, celles de l'article 40 quater de ce code cesseront de trouver leur application en ce qui concerne les actions souscrites ou libérées postérieurement au 31 décembre 1965.

« V. — Un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions dans lesquelles les sociétés à responsabilité limitée, dites « sociétés immobilières de gestion », ayant le même objet que les sociétés immobilières d'investissement pourront bénéficier des dispositions du présent article.

« VI. — Les dispositions de l'alinéa II de l'article 6 de l'ordonnance n° 45-2710 du 2 novembre 1945 modifiée relatives aux sociétés d'investissement et celles de l'alinéa II de l'article 8 de la même ordonnance, ne sont pas applicables aux participations prises par une société d'investissement dans une société immobilière d'investissement. »

Sur cet article, je suis saisie d'un grand nombre d'amendements.

**M. le ministre.** Je demande la parole.

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

**M. le ministre.** J'indique que les amendements qui portent sur l'alinéa b du paragraphe I de cet article ont le même objet, ou en tout cas s'appliquent à la même matière. Peut-être serait-il plus logique que leur discussion soit commune ?

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** La commission en est d'accord.

**Mme le président.** Nous allons donc ouvrir une discussion commune de ces amendements.

J'appelle toutefois séparément un amendement qui a un objet de permutation. Présenté par M. Desaché, sous le n° 70. Il

tend, au paragraphe I de cet article, à faire permuter les alinéas b) et c), l'alinéa c) du texte transmis par l'Assemblée nationale devenant le nouvel alinéa b).

La parole est à M. Desaché.

**M. Marc Desaché.** La rédaction de l'article 29 prévoit l'obligation pour les sociétés immobilières d'investissement de faire approuver leur programme par le ministre des finances et le ministre de la construction. Une telle procédure paraît très lourde et risque par les délais qu'elle imposera de freiner les opérations de ces sociétés.

Par contre, il paraît nécessaire qu'avant de pouvoir faire un appel à l'épargne, ces sociétés reçoivent un agrément individuel du ministre des finances pour que l'administration puisse reconnaître notamment le bien-fondé des apports en nature et les garanties financières données par la société. En effet, dans un passé récent dont le souvenir est encore présent à l'esprit, des sociétés ont obtenu leur cotation en bourse alors qu'elles ne détenaient comme actif que de simples promesses.

Il est bien certain que l'agrément du ministre des finances, s'ajoutant à celui du ministre de la construction, va alourdir énormément le projet. Vous savez fort bien qu'en matière de construction il faut aller vite et que l'on ne peut pas attendre des mois. M. le ministre des finances nous a dit en commission qu'il tenait absolument à cet agrément de son ministère.

Nous pourrions trouver un terrain d'entente en précisant qu'en matière d'agrément l'absence de réponse de la part de l'administration dans un délai d'un mois ou deux vaudrait acquiescement.

Tel est l'objet de l'amendement.

**Mme le président.** Je pense, monsieur le ministre, que vous voudrez bien répondre à cet amendement qui est différent des autres.

**M. le ministre.** Je répondrai sur l'ensemble.

**Mme le président.** Monsieur le ministre, il nous faut statuer sur cet amendement qui a un objet particulier, alors que les autres sont analogues.

**M. le ministre.** Mme le président, je crois qu'il est impossible de statuer successivement sur ces amendements car en fait ils ont, les uns et les autres, le même objet ou ne présentent entre eux que de très légères différences.

Le Gouvernement déposera un amendement de synthèse à la suite de la discussion de l'ensemble de ces amendements.

Pour ce qui est de l'agrément des programmes et du caractère exclusif de l'activité des sociétés, tout ce qui porte sur ce point devrait être discuté d'abord. Nous déposerons notre amendement de synthèse ensuite.

**Mme le président.** Nous poursuivons donc l'examen des amendements.

Par amendement n° 39, M. Voyant propose, au paragraphe I, alinéa b, après les mots : « avoir pour objet », d'insérer le mot : « exclusif ».

La parole est à M. Voyant.

**M. Joseph Voyant.** Madame le président, comme cet amendement est lié à celui qui porte le numéro 40, je donnerai toutes les explications nécessaires quand vous appellerez cet amendement.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Si chacun donne ses explications au moment où l'on appellera un autre amendement, aucune discussion n'est plus possible !

**M. Joseph Voyant.** C'est le système qui vient d'être instauré. D'ailleurs, si les amendements ne sont pas soumis au vote, peu importe qu'on les défende immédiatement ou non.

**Mme le président.** Par amendement n° 45, M. André Armeingaud propose, toujours au paragraphe I, de rédiger comme suit l'alinéa b :

« Avoir pour objet exclusif l'exploitation d'immeubles locatifs situés en France, affectés principalement à l'habitation et construits suivant des programmes agréés par le ministre de la construction. »

L'amendement est-il maintenu ?...

Je constate qu'il ne l'est pas.

Par amendement n° 48, M. Giscard d'Estaing, ministre des finances et des affaires économiques, propose, au nom du Gouvernement, de rédiger comme suit l'alinéa b du même paragraphe I de l'article en discussion :

« b) Avoir pour objet exclusif l'exploitation d'immeubles locatifs situés en France, affectés, à concurrence d'au moins les trois quarts de leur superficie totale, à l'habitation et construits suivant des programmes agréés par le ministre de la construction et par le ministre des finances et des affaires économiques. »

La parole est à M. le ministre.

**M. le ministre.** Je retire cet amendement, pour présenter tout à l'heure un amendement de synthèse sur l'ensemble de l'article.

**Mme le président.** L'amendement est retiré.

Par amendement n° 80, M. Alex Roubert propose, au paragraphe I, alinéa b), de rédiger comme suit le début de l'alinéa : « b) Avoir pour objet l'exploitation ou le financement d'immeubles locatifs... » (le reste sans changement).

La parole est à M. Roubert.

**M. Alex Roubert.** Je retire cet amendement madame le président, ainsi que par avance l'amendement portant le numéro 81.

**Mme le président.** L'amendement est retiré.

Par amendement n° 17 rectifié, M. Marcel Pellenc, au nom de la commission des finances, propose, dans le même paragraphe I, de rédiger comme suit l'alinéa b) :

« b) Avoir pour objet l'exploitation d'immeubles locatifs situés en France, affectés pour chaque ensemble, à concurrence d'au moins les trois quarts de leur superficie totale, à l'habitation et construits suivant des programmes agréés par le ministre de la construction et par le ministre des finances et des affaires économiques. »

La parole est à M. le rapporteur général.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Mes chers collègues, cet amendement a pour objet de substituer à une expression absolument imprécise, puisque la rédaction proposée parle de l'exploitation d'immeubles affectés « principalement », rédaction qui pratiquement peut prêter à toutes les contestations, des termes précis, que nous avons trouvés déjà dans d'autres articles du projet, selon lesquels les immeubles devront être affectés « ... à concurrence d'au moins les trois quarts de leur superficie totale à l'habitation... ».

En commission des finances nous avons fait des observations à ce sujet et noté que la notion des trois quarts affectés à l'usage d'habitation pouvaient s'appliquer à des habitations construites en des emplacements pour lesquels le prix du terrain et le prix de la location étaient relativement bas, le quart restant étant construit sur des terrains de bien plus grande valeur, comme ce serait le cas par exemple pour une société qui achèterait un terrain sur l'emplacement de l'actuelle gare Montparnasse pour y faire construire des bureaux et des locaux commerciaux et qui, en revanche, construirait dans une banlieue éloignée des immeubles d'habitation. Dans la rédaction actuelle la chose serait peut-être possible. (*Un des commissaires du Gouvernement fait un signe de dénégation.*)

Pour couper court à toute ambiguïté, nous proposons de préciser que les trois quarts de la superficie totale de chaque ensemble immobilier devraient être réservés à l'habitation.

**M. Antoine Courrière.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Courrière.

**M. Antoine Courrière.** Je voudrais demander à M. le rapporteur ou à M. le ministre une précision au sujet de l'amendement.

Il faut, suivant ce dernier, que les trois quarts de la superficie totale soient affectés à l'habitation. Or je crois savoir — et mes collègues qui s'occupent de programmes importants de construction immobilière peuvent le confirmer — que plus d'un quart des terrains qui sont achetés par les sociétés d'investissement en question sont affectés aux espaces verts ou aux voies de dégagement. Dans ces conditions, très peu d'immeubles pourront bénéficier des avantages fiscaux prévus par la loi.

J'aimerais qu'on me dise si les espaces verts et les dégagements sont ou non compris dans la superficie de terrains qui doivent être occupés par des immeubles locatifs.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** On peut répondre très facilement : ce sont les trois quarts de la surface construite, de la « surface du plancher », selon l'expression consacrée.

**Mme le président.** Par amendement n° 71, M. Marc Desaché propose, toujours dans le même alinéa b du paragraphe I, de remplacer les mots : « affectés principalement à l'habitation » par les mots : « affectés à concurrence d'au moins les trois quarts de leur superficie totale à l'habitation ».

La parole est à M. Desaché.

**M. Marc Desaché.** Ma proposition rejoint la préoccupation que vient d'exprimer mon collègue Courrière, puisqu'au lieu de « affectés principalement à l'habitation » je demande que les immeubles locatifs visés soient « affectés à concurrence d'au moins les trois quarts de leur superficie totale à l'habitation ».

**Mme le président.** Quel est l'avis de la commission sur cet amendement ?

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** C'est la question que nous venons de discuter. Votre amendement, monsieur Desaché, se conjugue avec celui de la commission des finances, lequel est d'ailleurs plus précis. Peut être, dans ce cas, pourriez vous vous rallier au nôtre ?

**M. Marc Desaché.** Bien sûr !

**Mme le président.** L'amendement est retiré.

Par amendement n° 62, MM. Jean Filippi et Etienne Dailly proposent de rédiger comme suit le même alinéa b :

« b) Avoir pour objet l'exploitation d'immeubles locatifs situés en France, affectés à l'habitation à concurrence d'au moins les trois quarts de l'ensemble des superficies totales des immeubles figurant dans leur actif. »

La parole est à M. Dailly pour soutenir l'amendement.

**M. Etienne Dailly.** Madame le président, mes chers collègues, cet amendement se substitue en fait à celui qui vient d'être défendu par M. Pellenc.

Le texte proposé par la commission des finances pour l'alinéa b était ainsi rédigé : « b) Avoir pour objet l'exploitation d'immeubles locatifs situés en France, affectés à concurrence d'au moins les trois quarts de leur superficie totale à l'habitation et construits suivant des programmes agréés par le ministre de la construction et par le ministre des finances et des affaires économiques. »

Pour ma part, je préférerais la rédaction de mon amendement qui vient d'être lue par Mme le président. Cet amendement a en effet deux objets bien distincts. Le premier est de préciser que l'obligation d'affecter à l'habitation les trois quarts des immeubles locatifs détenus par les sociétés immobilières d'investissement doit se comprendre par rapport à l'ensemble des immeubles détenus par elles et non par rapport à chacun des immeubles qui leur appartiennent, ou plus exactement à la surface de plancher — pour reprendre l'expression de M. le rapporteur général — de chaque immeuble leur appartenant.

Notre amendement vise d'autre part à supprimer l'obligation de subordonner les immeubles dont il s'agit à des programmes agréés par le ministre de la construction et par le ministre des finances et des affaires économiques.

Je fais d'ailleurs observer que le texte initial du projet de loi, qui a été déposé à l'Assemblée nationale le 20 juillet dernier, n'avait pas prévu cet agrément conjoint du ministre de la construction et du ministre des finances et des affaires économiques. Subordonner la réalisation des programmes des sociétés immobilières d'investissement à un tel agrément constituerait une entrave à leur initiative et risquerait de ralentir, peut-être même de paralyser, leur activité.

En fait, il existe un contrôle fondamental qui est constitué par la délivrance du permis de construire ; lorsqu'il s'agit de grands ensembles, la délivrance de ce document s'effectue même en deux phases.

On ne voit donc pas pourquoi ils devraient de surcroît être réalisés selon des programmes agréés par le ministre de la construction et le ministre des finances et des affaires économiques. Il y a là une mesure discriminatoire supplémentaire qui ne nous paraît pas souhaitable et qui ne devrait avoir, en définitive, pour effet que de rebuter les investissements.

M. le ministre des finances, dans sa présentation du texte, nous avait précisément indiqué que si l'un des buts de cette loi était d'assainir la situation — car il convenait que la fiscalité était mauvaise — il s'agissait surtout d'accroître les possibilités d'investissement. Aussi, nous demandons au Sénat de vouloir bien se rallier à l'amendement que nous lui proposons.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. le rapporteur général.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Je voudrais répondre sur le premier point évoqué par notre collègue M. Dailly, laissant à M. le ministre des finances le soin de répondre sur la deuxième partie dudit amendement.

En ce qui concerne cette première partie de l'amendement, je me demande comment M. Dailly, dont nous connaissons l'esprit aiguisé et averti, n'a pas vu qu'en pratique cet amendement risque de dépasser le but envisagé. En effet, il suffirait que la société en question construise, par exemple, une série de « cabanons » sur la côte marseillaise, qu'elle louerait à un prix très modique et procède, au rond-point de la Défense, à la construction d'un immeuble à usage commercial dont elle tirerait en fait la plus grosse partie de ses revenus pour tourner l'esprit même de la loi que nous discutons. Ce n'est évidemment pas des opérations de cette nature qui sont souhaitables.

Je demande donc à M. Dailly de ne pas insister sur ce premier point, qui va en fait à l'encontre des préoccupations de notre commission puisqu'il pourrait favoriser des opérations de spéculation.

**M. Etienne Dailly.** Je demande la parole pour répondre à M. le rapporteur général.

**Mme le président.** La parole est à M. Dailly.

**M. Etienne Dailly.** Je remercie M. le rapporteur général des propos particulièrement élogieux qu'il vient de m'adresser. (Sourires.) Bien sûr, l'esprit aiguisé que je m'efforce d'apporter à l'examen des textes ne s'applique pas à tous les autres

domaines et j'étais à mille lieues d'imaginer — ce qui prouve que M. le rapporteur général a l'esprit bien plus aiguisé que le mien — j'étais à mille lieues d'imaginer, dis-je, l'usage pervers que l'on pouvait faire de la disposition que j'ai l'honneur de présenter au Sénat. Il me paraissait logique de viser les trois quarts de l'ensemble des superficies totales des immeubles appartenant à la société. J'étais loin de penser qu'on pouvait faire de ce texte l'usage que vient de nous révéler l'esprit aiguisé de M. Pellenc.

Bien entendu, je suis d'accord avec lui : je ne maintiens donc pas le premier objet de cet amendement ; je maintiens par contre le second.

**Mme le président.** Par amendement n° 52 rectifié, M. Guy Petit propose, dans le même texte, après les mots : « affectés principalement à l'habitation... », d'insérer les mots : « ou à destination hôtelière... » (le reste de l'alinéa sans changement).

La parole est à M. Descours Desacres pour soutenir cet amendement.

**M. Jacques Descours Desacres.** M. Guy Petit, obligé de s'absenter, s'excuse de ne pouvoir défendre lui-même l'amendement, dont l'exposé des motifs est le suivant :

« Il est constant et non contesté que la construction d'immeubles affectés à l'usage d'hôtel est à peu près complètement arrêtée en France depuis trente ans. En effet, l'exploitation hôtelière, surtout dans les stations saisonnières, ne permet pas de fournir une rentabilité suffisante aux capitaux investis, compte tenu du coût de la construction. Parallèlement on assiste à la disparition progressive des hôtels par leur transformation en appartements, en sorte que le patrimoine hôtelier français est en voie de destruction, cette situation faisant contraste avec les investissements effectués dans ce domaine à l'étranger.

« L'amendement proposé ne constituera pas à lui seul un remède à une situation extrêmement préjudiciable à l'économie française. Mais, s'ajoutant aux mesures prises au cours des dernières années en faveur de l'équipement hôtelier et dont les conséquences, sans être déterminantes parce qu'insuffisantes, se sont néanmoins montrées utiles, le vote de cette disposition faciliterait un certain retour vers l'industrie hôtelière de capitaux qui s'en détournent depuis trop longtemps. »

Je crois que tous les membres de cette assemblée qui représentent des départements touristiques s'associent aux préoccupations exprimées par notre collègue dans cet amendement.

**Mme le président.** M. Guy Petit présente un autre amendement, n° 69, qui tend, toujours dans le même alinéa b, à supprimer les mots : « ... et construits suivant des programmes agréés par le ministre de la construction et par le ministre des finances et des affaires économiques. »

La parole est à M. Descours Desacres, pour soutenir l'amendement.

**M. Jacques Descours Desacres.** Cet amendement conteste lui aussi la nécessité du double agrément du ministère de la construction et du ministère des finances. Ce point de vue ayant été développé par plusieurs de nos collègues, je ne prolongerai pas le débat en reprenant leurs arguments mais je voudrais dire, à propos de l'amendement que M. Guy Petit avait proposé à l'article 25 relativement aux centres interprofessionnels de logement, combien il sera sensible aux dispositions que M. le ministre a bien voulu annoncer pour soutenir ces institutions si utiles.

**Mme le président.** Par amendement n° 72, M. Marc Desaché propose :

I. — Au paragraphe I de cet article, alinéa b, *in fine*, de supprimer les mots : « et construits suivant des programmes agréés par le ministre de la construction et par le ministre des finances et des affaires économiques. »

II. — D'insérer immédiatement après cet alinéa le nouvel alinéa suivant :

« d) Avoir été spécialement autorisées par le ministre des finances et des affaires économiques à exercer leurs activités » ;

III. — En conséquence, de désigner le dernier alinéa de ce paragraphe par la lettre e).

La parole est à M. Desaché.

**M. Marc Desaché.** Cet amendement est lié à l'amendement n° 70 qui a déjà été exposé tout à l'heure. Il est inutile d'y insister.

**Mme le président.** Par amendement n° 53, M. Vincent Delpuech propose dans le paragraphe I, alinéa b), entre les mots : « affectés principalement à l'habitation et... » et les mots : « ... construits suivant des programmes... », d'insérer les mots suivants : « en ce qui concerne les constructions nouvelles ».

La parole est à M. Delpuech.

**M. Vincent Delpuech.** Je propose cet amendement, qui a été, je crois, accepté par la commission des finances, pour éviter toute ambiguïté en ce qui concerne les constructions affectées aux sociétés immobilières d'investissement.

**Mme le président.** Par amendement n° 45, M. André Armengaud propose, au paragraphe I de l'article 29, de rédiger comme suit l'alinéa b) :

« Avoir pour objet exclusif l'exploitation d'immeubles locatifs situés en France, affectés principalement à l'habitation et construits suivant des programmes agréés par le ministre de la construction. »

La parole est à M. Descours Desacres, pour défendre cet amendement.

**M. Jacques Descours Desacres.** Mes chers collègues, je soutiendrai cet amendement au nom de M. Armengaud qui n'a pu assister au début de cette séance.

L'article proposé est à la fois trop libéral et trop restrictif.

Il est trop libéral en ce qu'il ne limite pas l'activité des sociétés immobilières d'investissement aux opérations immobilières ayant pour objet l'exploitation d'immeubles locatifs. Il semble, en effet, que de la suppression de l'épithète « exclusif », on puisse déduire que les sociétés immobilières d'investissement pourraient, outre l'exploitation d'immeubles locatifs, se livrer à d'autres opérations immobilières ou non. Cette pluralité d'objets paraît inopportune, car le succès des émissions envisagées reposera essentiellement sur la notion que la propriété d'une action de société immobilière d'investissement équivaut à la propriété d'une fraction d'immeuble loué et non à une participation dans une société à l'objet social mal défini.

Il est trop restrictif pour deux raisons :

— pris à la lettre, l'article 29, alinéa b, pourrait être interprété comme interdisant aux sociétés immobilières d'investissement d'opérer elles-mêmes la construction des immeubles qu'elles exploiteront par la suite en location, et comme les privant par là même de la possibilité de se constituer au prix de revient un domaine immobilier ;

— l'agrément des programmes par deux ministères, au moment où la lenteur des autorisations administratives en matière immobilière fait l'objet de multiples critiques, apparaît paradoxal.

Etant donné que les caractéristiques des constructions susceptibles d'être édifiées sur chaque terrain, compte tenu de son emplacement et de ses dimensions, font déjà l'objet d'une réglementation extrêmement minutieuse, on ne voit pas, a priori, sur quoi pourrait porter l'autorisation conjointe des deux départements. La recherche et la définition de l'objet de cette autorisation nécessiteront inévitablement des délais qui retarderont d'autant l'application de la loi.

Ultérieurement, la nécessité de cette autorisation émanant de deux départements ministériels retardera les procédures, quelle que soit la célérité montrée par les administrations.

On pourrait, il est vrai, être tenté de faire porter cette autorisation conjointe sur le standing des logements à édifier, mais il convient de noter à cet égard que l'incitation à l'édification de logements à caractère « social » résulte déjà des encouragements divers accordés par l'Etat et que ces encouragements se sont révélés efficaces si l'on en juge par les initiatives prises par l'ensemble des divers constructeurs et si l'on se réfère aux critiques faites contre la politique suivie en matière immobilière, qui a eu pour effet de négliger la construction de logements d'un standing suffisant pour convenir à des cadres.

Enfin, et surtout, la demande d'agrément constituera un obstacle grave à l'achat de terrains par les sociétés immobilières d'investissement. Celles-ci se trouveront handicapées à l'égard des promoteurs opérant en vue de la revente, qui pourront se décider immédiatement lors de la mise en vente d'un terrain, alors que les sociétés immobilières d'investissement devront attendre les autorisations administratives avant de pouvoir s'engager.

**Mme le président.** Par amendement n° 87, M. Desaché propose au paragraphe I de compléter l'alinéa b par la disposition suivante :

« Lorsqu'une réponse n'aura pas été donnée dans un délai de deux mois à une demande d'agrément, celle-ci sera réputée acquise ».

La parole est à M. Desaché.

**M. Marc Desaché.** Madame le président, cet amendement a été défendu en même temps que l'amendement n° 70. Il a le même objet.

**Mme le président.** Tous les amendements portant sur l'alinéa b ont été appelés. Je vais maintenant vous donner connaissance de l'amendement de synthèse, n° 92, présenté par le Gouvernement.

Cet amendement tend à rédiger comme suit le troisième alinéa b) du paragraphe I de cet article :

« b) Avoir pour objet exclusif l'exploitation d'immeubles locatifs situés en France, affectés à concurrence des trois quarts au moins de leur superficie à l'habitation.

« Un décret fixera les conditions dans lesquelles les programmes de construction entrepris par ces sociétés seront soumis à l'agrément du ministre de la construction et du

ministre des finances et des affaires économiques et les conditions dans lesquelles pourront être réalisés des apports en nature ou des acquisitions d'immeubles déjà construits. »

La parole est à M. le ministre.

**M. le ministre.** Tous les amendements qui ont été discutés jusqu'ici portaient sur trois sujets : le caractère exclusif de l'activité des sociétés, la nature des agréments et les conditions dans lesquelles ces constructions devraient être réservées aux logements. L'amendement gouvernemental rétablit le terme « exclusif », comme l'ont demandé MM. Desaché, Voyant et un certain nombre d'autres intervenants.

Par ailleurs, il prévoit, dans des conditions qui seront fixées par décret, l'agrément des programmes par le ministre des finances et par le ministre de la construction. J'indique à M. Desaché que le texte d'application prévoiera une mesure telle que celle qu'il a envisagée, c'est-à-dire qu'une absence de réponse après un délai de deux mois vaudra agrément. Cet agrément, contrairement à ce qui a été indiqué, est tout à fait souhaitable, étant donné les ressources importantes de la société, du moins nous l'espérons.

Il faut que notre action s'exerce dans le sens de la politique générale du logement souhaitée par le Gouvernement et conçue par le Plan. Il faut pouvoir s'assurer de cette conformité. On pourrait peut-être retenir des règles plus simples en ce qui concerne le paragraphe V et une forme plus légère d'agrément pour ces dernières entreprises.

Nous avons prévu que le règlement déciderait de la superficie du logement. Il est assez difficile de fixer une superficie qui donnerait toute satisfaction. Je ne verrais pas d'inconvénient à préciser, par une modification de cet amendement, que cette disposition est prévue pour chaque « ensemble », bien que le terme d'ensemble ait un sens juridique assez incertain ; mais le décret commentera ce que nous entendons par ce terme.

Cet amendement se substitue donc à l'ensemble de ceux dont nous avons entrepris la discussion, y compris l'amendement du Gouvernement que j'ai retiré pour aboutir à un texte de synthèse. Je propose donc de préciser dans le texte : « l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles... »

**M. Jacques Descours Desacres.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Descours Desacres.

**M. Jacques Descours Desacres.** M. le ministre, je n'ai pas retenu, à la lecture de l'amendement du Gouvernement, si ce texte levait l'objection mentionnée par M. Armengaud et à laquelle vous n'avez pas fait allusion, à savoir que, pris à la lettre, le texte initial pouvait être interprété comme interdisant aux sociétés immobilières d'investissement d'opérer elles-mêmes la construction des immeubles. Pour dissiper toute équivoque, je pose donc la question : les sociétés immobilières d'investissement peuvent-elles construire ?

**M. le ministre.** Je demande la parole.

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

**M. le ministre.** Les sociétés immobilières d'investissement peuvent parfaitement construire et bénéficier des dispositions prévues par l'article 29.

Le problème de l'hôtellerie a été évoqué. Or il s'agit d'une question tout à fait différente. Nous ne pouvons pas considérer que l'activité hôtelière, lorsqu'elle est rémunératrice, peut être placée en dehors du champ général de la législation fiscale. Le dispositif prévu n'intéresse donc pas les constructions d'hôtels. Celui qui exploite un hôtel n'est actuellement bénéficiaire d'aucune exonération et le nouveau texte ne peut rien lui apporter. Cependant, à l'intérieur du cadre des grands ensembles prévus par la législation, la construction d'établissements hôteliers dans la proportion du quart des logements construits pourrait bénéficier des dispositions visant les sociétés immobilières d'investissement.

**M. Alex Roubert, président de la commission des finances.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. le président de la commission des finances.

**M. Alex Roubert, président de la commission des finances.** Je voudrais poser à M. le ministre une question : est-ce qu'il envisage d'étudier ou de proposer que des sociétés immobilières d'investissement destinées à construire des hôtels puissent être créées ? Actuellement tout le monde se plaint de l'état de l'hôtellerie en France. Ce qui manque le plus, ce sont justement — on l'a souligné au cours de la discussion budgétaire — des organismes financiers qui pourraient apporter de l'argent frais destiné à la construction d'hôtels. Vous avez constitué des sociétés d'investissement pour toutes sortes d'industries. Ne pouvez-vous envisager des sociétés d'investissement destinées à la construction d'hôtels ?

**M. le ministre.** Je demande la parole.

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

**M. le ministre.** J'indique que, pour les grands ensembles, on peut, dans certaines régions touristiques, envisager qu'un quart des superficies construites pourrait être réservé à l'exploitation hôtelière.

**M. Alex Roubert, président de la commission des finances.** Dans un même ensemble ce sera difficile.

**M. Jacques Descours Desacres.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Descours Desacres.

**M. Jacques Descours Desacres.** Ne pourriez-vous concevoir dès maintenant le cas de sociétés d'investissements se donnant pour but de construire un ou plusieurs hôtels, indépendamment de tout grand ensemble, qui les exploiteraient par voie de location à des sociétés ?

**M. le ministre.** Je demande la parole.

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

**M. le ministre.** Nous sortons ici de notre débat, car nous cherchons à instaurer la transparence fiscale, c'est-à-dire à permettre aux entreprises d'être traitées comme des personnes physiques. Actuellement, quand une personne physique exploite un hôtel, elle est assujettie à un certain nombre d'impôts de droit commun, B. I. C., patente, etc. La transparence fiscale appliquée à ce genre d'opération n'a pas de sens.

Les sociétés immobilières d'investissement ne doivent pas constituer un écran pour modifier la situation fiscale d'une personne physique qui aurait l'intention de construire pour louer. Comme personne n'a proposé d'avantages fiscaux pour l'opération d'exploitation hôtelière, cette solution ne conduit à rien.

**Mme le président.** Je rappelle au Sénat que M. le ministre des finances a modifié le texte de son amendement en ajoutant après les mots « l'exploitation d'immeubles », les mots « ou groupes d'immeubles ».

Quel est l'avis de la commission sur cet amendement ainsi modifié ?

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** La commission l'accepte.

**Mme le président.** Personne ne demande plus la parole ?.. Je mets aux voix l'amendement n° 92, ainsi modifié.

(L'amendement est adopté.)

**Mme le président.** En conséquence, tous les autres amendements relatifs à l'alinéa b) disparaissent.

Par amendement n° 49, M. Giscard d'Estaing, ministre des finances et des affaires économiques, propose, au nom du Gouvernement, de rédiger comme suit l'alinéa c) du paragraphe I de cet article :

« c) Fonctionner conformément à des statuts qui auront été préalablement approuvés par arrêté du ministre des finances et des affaires économiques. »

La parole est à M. le ministre.

**M. le ministre.** Cet amendement tend à donner des garanties aux souscripteurs de ces sociétés immobilières d'investissement, afin d'obliger celles-ci à se conformer à des statuts qui auront été préalablement approuvés par arrêté du ministre des finances et des affaires économiques.

**M. Joseph Voyant.** Vous voulez donc faire des statuts types ?

**M. le ministre.** Oui.

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

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** La commission donne un avis favorable.

**Mme le président.** Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix cet amendement.

(L'amendement est adopté.)

**Mme le président.** L'alinéa c) du paragraphe I de l'article 29 est donc rédigé dans le texte de l'amendement qui vient d'être adopté.

Par voie d'amendement (n° 88), MM. Armengaud et Desaché proposent au paragraphe I, de compléter l'alinéa c) par la disposition suivante :

« Lesquels statuts devront prévoir la limitation du nombre d'actions souscrites lors de l'émission d'origine par une même personne physique ou morale à un chiffre qui ne pourra excéder 50. Le nominal des actions ne pourra par ailleurs excéder 200 francs. »

La parole est à M. Desaché.

**M. Marc Desaché.** Monsieur le ministre, l'objet de cet amendement est d'éviter la spéculation lors de l'introduction en bourse des actions des sociétés immobilières d'investissement. Je sais bien que vous pouvez contester la recevabilité de cet amendement, étant donné qu'il se rapporte à une question qui relève du pouvoir réglementaire. Je pense néanmoins nécessaire de vous faire part de nos préoccupations à ce sujet.

Il est bien certain que ces sociétés d'investissement intéressent au premier chef l'épargne. Nous sommes persuadés que ces sociétés auront un très gros succès dans le public et nous voudrions éviter que lors de l'introduction de ces titres en bourse, on ne voie se renouveler les excès que nous avons connus dans un passé récent.

En limitant le nombre des actions pouvant être souscrites à l'émission à 50 titres, nous pensons écarter le risque d'une spéculation effrénée. En fait, nous voudrions éviter que lors de cette introduction, certains organismes ou certains gros capitalistes soient avantagés au détriment des petits porteurs qui n'ont pas toujours les moyens d'être avertis et de souscrire.

Une telle mesure est d'autant plus justifiée que pour cette souscription, le Gouvernement accorde l'exonération de la taxe de première mutation. Or cette exonération est réservée aux souscripteurs, si bien que les acheteurs en bourse n'auront pas droit à cette exonération, même si leurs titres sont nominatifs.

Dans ces conditions, je retirerai notre amendement si M. le ministre nous assure que toutes précautions seront prises pour favoriser en particulier la petite épargne qui doit toujours être protégée.

Si vous me le permettez, monsieur le ministre, bien que je n'aie pas déposé d'autre amendement — et j'empête encore là sur le domaine réglementaire — il est un moyen de défendre cette épargne : c'est d'étudier de très près les statuts des sociétés immobilières d'investissement. Il y aurait intérêt à prévoir un statut-type où figurerait notamment des dispositions concernant l'évaluation des apports. La question des apports doit être surveillée de très près pour que nous ne voyions plus ce que nous avons connu dans certaines affaires immobilières, à savoir des apports qui étaient presque négatifs.

Si nous obtenons les assurances que M. Armengaud et moi nous demandons, nous retirerons notre amendement.

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

**M. le ministre.** J'approuve entièrement les propos que vient d'exprimer M. Desaché. Il est essentiel que l'introduction des actions correspondantes se fasse, d'une part, sans mouvement spéculatif et, d'autre part, conformément à l'objet même de ces entreprises qui est d'associer la petite épargne au financement de la construction de ces ensembles immobiliers.

Aussi, envisageons-nous l'établissement de statuts-types où nous prévoyons l'existence de commissaires aux apports chargés de vérifier la réalité et la valeur des apports qui pourront être faits à ces sociétés.

D'une façon générale d'ailleurs, la politique de ces entreprises dans notre optique sera basée sur leur rendement, c'est-à-dire sur la distribution qu'elles feront à leurs actionnaires, et non sur le gain en capital.

Ce qui a donné lieu aux mouvements que regrette M. Desaché lors d'opérations antérieures — ce qui était, je le reconnais, fâcheux — c'était l'espérance non du rendement, mais du gain en capital.

S'agissant actuellement d'opérations de location, le gain en capital ne peut certainement pas être considéré comme ayant un caractère spéculatif. L'ensemble de notre dispositif a pour objet d'exonérer les revenus de ces opérations, ce qui devrait permettre d'assurer aux titres une stabilité.

**Mme le président.** Monsieur Desaché maintenez-vous votre amendement ?

**M. Marc Desaché.** Je le retire, madame le président.

**Mme le président.** L'amendement n° 88 est retiré.

**M. Etienne Dailly.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Dailly.

**M. Etienne Dailly.** Permettez-moi, madame le président, de vous poser une simple question quitte à la poser mal à propos, auquel cas je vous prierais de m'excuser : que devient dans cette affaire l'amendement n° 29 de M. Desaché qui tendait à permuter les paragraphes b et c ?

**Mme le président.** Il a été retiré, monsieur Dailly.

**M. Etienne Dailly.** Je vous remercie, madame le président.

**Mme le président.** L'alinéa d) du paragraphe I de l'alinéa 29 n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

**Mme le président.** Je mets aux voix l'ensemble du paragraphe I de l'article 29, tel qu'il résulte des votes que le Sénat a émis.

(Ce texte est adopté.)

**Mme le président.** Je mets aux voix l'alinéa a) du paragraphe II du même article, qui n'est pas contesté.

(Ce texte est adopté.)

**Mme le président.** Par amendement n° 63, M. Etienne Dailly propose de compléter l'alinéa a) du paragraphe II de l'article 29, par les mots :

« ...des primes à la construction encaissées par elles ou des plus-values qu'elles réalisent sur la vente des immeubles, parts ou actions des sociétés immobilières détenus par elles. »

La parole est à M. Dailly.

**M. Etienne Dailly.** Mes chers collègues, le but de l'article 29 est de faciliter la création de sociétés immobilières d'investissement pour la construction de logements, principalement à usage locatif, par l'octroi de différents avantages fiscaux. Le législateur entend visiblement favoriser le développement de ces sociétés en mobilisant l'épargne privée et en assurant à celle-ci un régime fiscal analogue à celui dont bénéficie l'actionnaire des sociétés d'investissement du régime de l'ordonnance de 1945.

Il semble dès lors insuffisant de n'exonérer de l'impôt sur les sociétés que la fraction du bénéfice provenant de la location des immeubles et, par analogie avec les sociétés de l'ordonnance de 1945, il apparaît souhaitable d'exonérer les sociétés immobilières d'investissement de l'impôt sur les sociétés pour la fraction de leur bénéfice net provenant des primes à la construction encaissées et des plus-values sur immeubles par elles réalisées.

Tel est l'objet de mon amendement.

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

**M. le ministre.** Je voudrais demander à M. Dailly de retirer cet amendement pour deux raisons.

La première concerne les primes à la construction. Votre texte aboutit en fait à les soustraire à l'impôt. La deuxième raison, c'est justement que nous ne voulons pas encourager les plus-values à la vente puisque l'objet du dispositif de ce texte, c'est la location. Nous voulons éviter tout gain en capital. Si nous introduisons l'idée de cession possible d'éléments du patrimoine immobilier, nous introduisons la notion de gain en capital, alors que nous voulons encourager la détention d'immeubles locatifs.

**Mme le président.** Monsieur Dailly, retirez-vous votre amendement ?

**M. Dailly.** Je le retire, madame le président.

**Mme le président.** L'amendement n° 63 est retiré.

**Mme le président.** Par amendement n° 81 M. Alex Roubert propose, au paragraphe II, de compléter *in fine* l'alinéa a) par les mots : « ou de créances hypothécaires sur des immeubles consacrés à la location ».

**M. Alex Roubert, président de la commission des finances.** Je le retire, madame le président.

**Mme le président.** L'amendement n° 81 de M. Roubert est retiré.

L'alinéa a) du paragraphe II demeure adopté.

L'alinéa b) du paragraphe II de l'article 29 n'est pas contesté.

Je les mets aux voix.

(Le texte est adopté.)

**Mme le président.** Je suis saisie de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier (n° 40) est présenté par M. Voyant ; le second (n° 89) est présenté par M. Desaché. Ils tendent tous les deux, au paragraphe II de cet article, à remplacer l'alinéa c) par les dispositions suivantes :

« c) Les dispositions des articles 145 et 216 du code général des impôts ne peuvent s'appliquer aux produits des actions des sociétés immobilières d'investissement que dans les cas et pendant les périodes ci-après :

1° Pendant vingt-cinq ans à compter de leur émission, pour les actions qui seront souscrites en espèces et entièrement libérées par les sociétés participantes avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966.

2° Jusqu'à l'expiration de la vingt-cinquième année suivant celle de l'achèvement des constructions, pour les actions qui seront attribuées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966 aux sociétés participantes en rémunération de l'apport d'immeubles dont les revenus sont temporairement exonérés de l'impôt sur les sociétés en vertu du deuxième alinéa du paragraphe V de l'article 25 de la présente loi.

3° Jusqu'au 31 décembre 1985, pour les actions acquises ou souscrites et libérées par les sociétés participantes, avant la promulgation de la présente loi, dans le capital de sociétés immobilières conventionnées admises au bénéfice des dispositions de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958.

En ce qui concerne les actions visées aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>o</sup> ci-dessus, aucun pourcentage minimum de participation n'est exigé pour l'application du régime défini aux articles 145 et 216 précités ».

La parole est à M. Voyant.

**M. Joseph Voyant.** Monsieur le ministre, madame le président, cet amendement est exactement le même que celui déposé par mon collègue M. Desaché. Je pense que nous sommes d'accord également sur l'exposé des motifs.

L'article 29 du projet dispose, dans son paragraphe II-c, que les exonérations prévues, au regard de l'impôt sur les sociétés et de la retenue à la source, respectivement par les articles 216 et 145 du code général des impôts, en ce qui concerne les produits que les sociétés mères tirent de leurs participations dans les filiales, ne s'appliqueront pas du chef des participations dans les sociétés immobilières d'investissement.

Cette exclusion, analogue à celle déjà édictée par les articles 216 et 145 précités à l'égard des produits des actions de sociétés d'investissement, est motivée par le fait que les produits en cause se trouvent déjà exonérés au stade de la filiale, et que, s'ils bénéficiaient d'une seconde exonération au stade de la société mère, il en résulterait un privilège fiscal excessif.

L'amendement tend à apporter à cette disposition une dérogation temporaire, dans les trois cas énumérés ci-après, pour lesquels il a semblé équitable d'accorder, à titre transitoire, le bénéfice de la double exonération.

Pour les actions de sociétés immobilières d'investissement qui seront souscrites et entièrement libérées par des sociétés de capitaux avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966 : en vue de faciliter la création des nouvelles sociétés et de stimuler les souscriptions pendant leur période initiale, il est prévu que le produit des actions de ces sociétés qui seront souscrites et libérées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966 pourront ouvrir droit, quelle que soit l'importance des participations au régime de faveur entre les mains des sociétés mères pendant une période de vingt-cinq ans, cette période étant fixée par référence à la durée de l'exonération dont les sociétés de capitaux bénéficient actuellement en vertu de l'article 210 *ter* du code général des impôts, pour la fraction de leurs bénéfices provenant du revenu net des immeubles d'habitation nouvellement construits.

Pour les actions de sociétés immobilières d'investissement reçues en rémunération de l'apport d'immeubles d'habitation dont les revenus sont actuellement exonérés de l'impôt sur les sociétés en vertu de l'article 210 *ter* précité à la condition que l'apport ait lieu avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966, ces actions procureront aux sociétés participantes, quel que soit le pourcentage de leurs participations, le bénéfice des avantages fiscaux prévus aux articles 216 et 145 du code général des impôts pendant toute la durée restant à courir de l'exonération prévue à l'article 210 *ter*, c'est-à-dire jusqu'à l'expiration de la vingt-cinquième année suivant celle de l'achèvement des constructions. Ainsi, les sociétés ne subiront pas de préjudice du fait de l'apport de logements récemment construits à des sociétés immobilières d'investissement.

Pour les actions des sociétés immobilières conventionnées : les sociétés immobilières conventionnées visées par l'ordonnance n° 59-876 du 24 septembre 1958, présenteront de plein droit les caractéristiques requises pour accéder au statut fiscal des sociétés immobilières d'investissement.

Afin d'éviter que l'application du nouveau régime n'ait pour effet d'aggraver brutalement la situation des sociétés mères de ces sociétés qui bénéficient actuellement des avantages fiscaux prévus par les articles 216 et 145 du code général des impôts et peuvent ainsi recevoir en franchise d'impôt pendant 25 ans les revenus provenant de l'exploitation des immeubles construits par leurs filiales, il a paru possible de leur maintenir à titre transitoire, le bénéfice de ces avantages.

S'agissant, toutefois, uniquement de consolider des droits acquis, il est prévu que des sociétés mères ou des sociétés conventionnées ne pourront continuer de se prévaloir des dispositions des articles 216 et 145 précités que jusqu'au 31 décembre 1985, époque moyenne à laquelle aurait pris fin, pour les immeubles construits depuis l'ordonnance du 24 septembre 1958, l'exonération de 25 ans visée ci-dessus.

Par ailleurs, il va sans dire que seuls les produits des actions qui auront été acquises ou souscrites et libérées avant la promulgation de la loi pourront ouvrir droit au bénéfice du régime des sociétés mères et filiales, pour autant bien entendu que les sociétés participantes continueront de remplir les conditions auxquelles est soumise l'application de ce régime.

Mes chers collègues, je m'excuse de l'aridité de cet exposé. Il était cependant nécessaire pour la compréhension de cet amendement.

**M. Marc Desaché.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Desaché.

**M. Marc Desaché.** Je m'associe totalement à l'amendement qui vient d'être présenté par notre collègue, M. Voyant. Il s'agit en somme d'une disposition que le Gouvernement avait retirée au cours du débat à l'Assemblée nationale, en contrepartie de la suppression du mot « exclusif ».

Le mot « exclusif » étant repris dans le texte qui nous est proposé, nous estimons que cet amendement doit être repris, puisque le Gouvernement l'avait d'abord fait sien à l'Assemblée nationale.

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

**M. le ministre.** Le Gouvernement accepte les amendements identiques déposés et défendus par MM. Voyant et Desaché.

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

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** La commission accepte également les amendements, bien entendu.

**Mme le président.** Personne ne demande plus la parole ?

Je mets aux voix les deux amendements n<sup>os</sup> 89 et 40, acceptés par le Gouvernement.

(Ces amendements sont adoptés.)

**Mme le président.** Leur texte commun constitue l'alinéa c) du paragraphe II de l'article 29.

Personne ne demande la parole ?

Je mets aux voix l'ensemble du paragraphe II, modifié par les amendements n<sup>os</sup> 40 et 89.

(Ce texte, ainsi modifié, est adopté.)

**Mme le président.** Par amendement, n<sup>o</sup> 82, M. Alex Roubert propose de compléter *in fine* le paragraphe II de cet article par les dispositions suivantes :

« d) A concurrence de la quote part des recettes d'exploitation qui provient d'immeubles construits avec l'aide financière de l'Etat, les dividendes et autres produits distribués par les sociétés immobilières d'investissement n'entrent pas en compte pour la détermination du revenu imposable des sociétés et personnes morales qui les reçoivent.

Lorsqu'ils proviennent d'immeubles construits sans l'aide financière de l'Etat et qui ont fait l'objet de permis de construire postérieurs à la publication de la présente loi, les revenus perçus par les actionnaires des sociétés immobilières d'investissement subissent l'impôt sur les sociétés au taux de 15 p. 100. »

La parole est à M. Roubert.

**M. Alex Roubert.** La crainte souvent exprimée est que ce texte favorise particulièrement les constructions destinées à la revente. L'exonération portant sur les plus-values fait que les constructeurs qui revendront les immeubles qu'ils auront construits seront encouragés. En contrepartie, la suppression de l'article 210 *ter* du code général des impôts nous fait craindre que les capitaux qui devaient s'investir dans des immeubles locatifs deviennent plus rares. Il en serait ainsi, par exemple, lorsque des organismes d'épargne et de prévoyance construiraient des logements pour les louer. Ils sont jusqu'ici dispensés d'impôt sur les revenus qu'ils réalisent dans ce type de placement. L'abrogation de l'article 210 *ter* les obligerait, pour conserver le même taux minimum de rentabilité de 3 à 4 p. 100, d'exiger des loyers supérieurs de 50 à 70 p. 100 aux normes actuelles.

J'ai proposé cet amendement pour que les placeurs de fonds qui souscriront au capital des sociétés immobilières d'investissement jouissent de la même exonération que s'ils prenaient la position de propriétaires directs.

C'est, semble-t-il, l'objet général de la loi, mais nous aimerions en avoir la confirmation.

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

**M. le ministre.** Le Gouvernement ne peut pas accepter l'amendement ; il tombe d'ailleurs sous le coup des dispositions de l'article 40. Cet amendement tend, en effet, à exonérer de l'impôt sur les sociétés les dividendes que les personnes morales, actionnaires des sociétés immobilières d'investissement, recevraient de ces sociétés. Nous aurions ainsi une double exonération : d'une part, au sein des sociétés immobilières d'investissement, d'autre part, au sein des sociétés qui détiendraient les titres de ces mêmes entreprises. Ce n'est évidemment pas possible.

En outre, vous prévoyez une exonération de caractère permanent alors que celle de l'article 210 *ter* était limitée, dès l'origine, à une durée de vingt-cinq ans. L'amendement tombe donc bien sous le coup de l'article 40.

Sur le deuxième point signalé, qui concerne les organismes à but non lucratif, comme les organismes de prévoyance, les opérations faites jusqu'ici sous l'empire de l'article 210 *ter* du code général des impôts bénéficiaient de l'exonération d'impôt sur les sociétés d'une durée de vingt-cinq ans. L'application de notre texte n'entraînera en fait aucune modification de leur situation ainsi que j'ai déjà eu l'occasion de l'expliquer. Il faut noter enfin que les organismes en question qui relèvent de l'article 206-V du code général des impôts pourront percevoir en franchise d'impôt les dividendes distribués par les sociétés immobilières d'investissement. Donc, dans tous les cas, ils conserveront pratiquement les mêmes avantages que ceux dont ils bénéficient actuellement.

**Mme le président.** L'amendement est-il maintenu ?

**M. Alex Roubert.** Si le Gouvernement veut bien étudier une formule qui aille dans le sens de cet amendement, je le retire.

**Mme le président.** L'amendement est retiré.

Le paragraphe II de l'article 29 demeure adopté.

L'alinéa a du paragraphe III ne semble pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

**Mme le président.** Par amendement n<sup>o</sup> 54, M. Delpuech propose de compléter le b du paragraphe III par un deuxième alinéa ainsi conçu :

« L'apport d'un domaine immobilier composé d'immeubles locatifs affectés à l'habitation à concurrence d'au moins les trois quarts de la superficie totale de ce domaine bénéficiera des avantages ci-dessus. »

La parole est à M. Delpuech.

**M. Vincent Delpuech.** M. le ministre a déclaré qu'il préparait un décret visant l'apport des anciens immeubles aux sociétés nouvelles. Dans ces conditions, je retire mon amendement.

**M. Joseph Raybaud.** C'est parfait comme cela !

**Mme le président.** L'amendement est retiré.

Je mets aux voix l'alinéa b du paragraphe III qui ne semble plus contesté.

(Ce texte est adopté.)

**Mme le président.** Sur l'alinéa c de ce même paragraphe, je suis saisie de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n<sup>o</sup> 50, présenté au nom du Gouvernement par M. Giscard d'Estaing, ministre des finances et des affaires économiques, tend à supprimer le dernier alinéa du paragraphe III de cet article.

Le second, n<sup>o</sup> 64, présenté par M. Etienne Dailly, tend, dans le deuxième alinéa du c du paragraphe III de cet article, à supprimer les mots :

« Dont l'actif, à la date de leur constitution, comprendrait, à concurrence de 80 p. 100 au moins de sa valeur, des immeubles dont la construction a été achevée postérieurement au 31 décembre 1947. Cette exonération est subordonnée à la condition que lesdites actions aient été... »

La parole est à M. le ministre.

**M. le ministre.** Notre amendement va dans le sens des préoccupations exprimées tout à l'heure par M. Desaché concernant tout ce qui doit être fait pour éviter des opérations de caractère spéculatif à l'occasion de la création de ces sociétés immobilières d'investissement.

Nous avons prévu, au paragraphe III-c, de l'article 29, l'exonération des droits de mutation à titre gratuit pour la première mutation. Cette exonération n'est accordée que pour les actions souscrites à l'émission ou reçues en rémunération d'apport d'immeubles dont la construction a été achevée après le 31 décembre 1947. Mais le deuxième alinéa de ce paragraphe III-c étend, sous certaines conditions, cette même exonération aux actions des sociétés immobilières d'investissement qui seront acquises avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966. Or, cette faveur ne paraît pas justifiée et risquerait de déclencher une spéculation boursière peu souhaitable. D'une part, elle permettrait, avec les mêmes actions, de bénéficier plusieurs fois de l'exonération, sauf si nous mettions en place des mécanismes de contrôle, ce qui est très difficile et gêne la négociation des titres. Enfin, elle offrirait une possibilité d'évasion fiscale par l'achat en Bourse d'actions des sociétés immobilières d'investissement pour échapper aux droits de succession, ce qui, dans un marché étroit et que nous avons le devoir de conserver stable, pourrait conduire à des mouvements spéculatifs.

C'est pour ces motifs que nous entendons réserver aux seuls souscripteurs conservant leurs titres les avantages de l'exonération de la première mutation à titre gratuit.

**Mme le président.** La parole est à M. Dailly.

**M. Etienne Dailly.** Si je comprends bien, M. le ministre des finances propose la suppression de l'intégralité du dernier alinéa du paragraphe III, c. Mon amendement visant, précisément, à supprimer une partie de ce paragraphe, je le retire, bien entendu.

**Mme le président.** L'amendement n<sup>o</sup> 64 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n<sup>o</sup> 50, présenté par le Gouvernement ?

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** La commission accepte l'amendement.

**Mme le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement, adopté par la commission

(L'amendement est adopté.)

**Mme le président.** Je mets aux voix le c) du paragraphe III, réduit à son premier alinéa.

(Ce texte est adopté.)

**Mme le président.** Les paragraphes IV, V et VI ne semblent pas contestés.

Je les mets aux voix.  
(Ces textes sont adoptés.)

**M. Joseph Voyant.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Voyant.

**M. Joseph Voyant.** Je voudrais demander un renseignement à M. le ministre.

Pour quelles raisons, monsieur le ministre, avez-vous adopté la forme juridique des sociétés à responsabilité limitée pour les sociétés de gestion ? Les sociétés de capitaux n'auraient-elles pas permis plus de facilité dans le mouvement des actions ? Y a-t-il des raisons vraiment particulières à l'adoption de votre formule ?

**M. le ministre.** Je demande la parole.

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

**M. le ministre.** Nous avons pris cette décision essentiellement pour éviter la cotation en Bourse.

**M. Joseph Voyant.** Des sociétés anonymes peuvent ne pas être cotées en bourse.

**M. Jacques Masteau.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Masteau.

**M. Jacques Masteau.** La forme juridique à prévoir doit permettre d'assurer aux sociétés de gestion des conditions spécialement favorables au point de vue de leur création, de leur développement et sur le plan fiscal. Là était notre préoccupation dominante dont je vous ai entretenu, mes chers collègues, dans une précédente intervention.

**M. Joseph Voyant.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Voyant.

**M. Joseph Voyant.** Peu de sociétés anonymes sont cotées en Bourse. En dehors du droit commun, vous pouvez imposer à cette cotation des règles précises, si nécessaires dans les statuts types. Votre argument, monsieur le ministre, n'est donc pas déterminant. Les sociétés de gestion, à capital important, mais inférieur à celui des sociétés anonymes d'investissement, ne seront pas à l'aise sous la forme S. A. R. L., peu utilisée aujourd'hui. C'est pourquoi la possibilité dans le présent projet de loi de leur permettre de se constituer en sociétés anonymes me paraissait préférable. Permettez-vous à ces S. A. R. L., lorsqu'elles auront réunis le capital suffisant, de se transformer en sociétés anonymes d'investissements immobiliers ?

**M. le ministre.** Je demande la parole.

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

**M. le ministre.** Les sociétés immobilières d'investissement seront soumises à des dispositions très strictes afin de protéger l'épargne.

Mais si, au contraire, il s'agit de sociétés dont les ambitions sont plus modestes et qui doivent régler un problème local, familial, ou même départemental, alors nous préférons une forme juridique différente.

**M. Joseph Voyant.** Je vous remercie, monsieur le ministre.

**Mme le président.** Par amendement n° 65, M. Etienne Dailly propose de compléter cet article par un paragraphe VII ainsi libellé :

« VII. — Les dispositions de l'article 15 de la loi n° 53-148 du 25 février 1953, relatives à diverses dispositions d'aide financière intéressant l'épargne sont applicables aux actions des sociétés immobilières d'investissement. »

La parole est à M. Dailly.

**M. Etienne Dailly.** Mes chers collègues, vous savez que des dispositions particulières régissent l'utilisation des fonds des incapables, des femmes mariées et des personnes généralement placées dans des situations les autorisant ou les obligeant à investir leurs capitaux en valeurs dites « de père de famille » ou en immeubles.

Dans ces conditions, il paraît souhaitable d'étendre aux sociétés immobilières d'investissement qui vont se créer l'ensemble de ces dispositions, c'est-à-dire celles de la loi du 25 février 1953, de telle sorte que puissent s'investir sous cette forme les fonds qui appartiennent aux personnes que je viens d'évoquer. Ainsi nous consacrerons le sérieux de nos travaux.

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

**M. le ministre.** Le Gouvernement accepte l'amendement de M. Dailly. Le qualificatif de placement « de père de famille » justifie les efforts que nous nous sommes imposés.

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

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Pour une fois, la commission ne s'est pas montrée aussi favorable que le Gouvernement et a rejeté cet amendement.

**Mme le président.** Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement, accepté par le Gouvernement et repoussé par la commission.

(L'amendement est adopté.)

**Mme le président.** Je mets aux voix l'ensemble de l'article 29 ainsi modifié et complété.

(L'article 29 est adopté.)

[Après l'article 29.]

**Mme le président.** Par amendement n° 85, M. Marrane, Mme Renée Dervaux, MM. Jean Bardol, Dutoit, Bossus, Vallin et les membres du groupe communiste et apparenté proposent, après l'article 29, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« L'article 1.373 (2°) du code général des impôts est applicable aux acquisitions d'immeubles faites par les associations qui adhèrent à une union reconnue d'utilité publique pour l'établissement de centres spéciaux destinés à l'éducation, la rééducation ou la mise au travail dans des ateliers protégés ou d'assistance, des infirmes inadaptés mentaux, sensoriels ou moteurs.

« Ces dispositions ont un caractère interprétatif. »

La parole est à Mme Dervaux.

**Mme Renée Dervaux.** Le deuxième paragraphe de l'article 1373 fait bénéficier du taux réduit de 1,40 p. 100 du droit de mutation les acquisitions d'immeubles nécessaires au fonctionnement de leurs services ou de leurs œuvres sociales faites par les associations reconnues d'utilité publique ayant pour objet l'assistance, la bienfaisance ou l'hygiène sociale.

Ces dispositions devraient s'appliquer normalement aux acquisitions d'immeubles faites par des associations sans but lucratif en vue de l'établissement de centres spéciaux pour l'éducation, la rééducation ou la mise au travail dans les ateliers protégés ou d'assistance, des infirmes, inadaptés mentaux, sensoriels ou moteurs.

Or, le ministère des finances interprétant de façon restrictive les dispositions précitées refuse le bénéfice du taux réduit du droit de mutation aux associations de l'espèce alors que la jurisprudence du Conseil d'Etat reconnaît aux associations non reconnues d'utilité publique la possibilité de recevoir des dons et legs à la seule condition qu'elles adhèrent à une union reconnue d'utilité publique.

L'objet de l'amendement a donc un caractère interprétatif.

Il se justifie d'autre part par la nécessité de faciliter les initiatives prises par des associations de parents d'enfants débiles ou inadaptés pour suppléer à l'insuffisance des établissements publics.

Il est de fait que le nombre des enfants débiles ou inadaptés mentaux sensoriels, moteurs ou infirmes se révèle de plus en plus important. Les établissements publics appropriés à la rééducation de ces enfants font cruellement défaut, notamment en ce qui concerne les centres médicaux pédagogiques et les centres de formation professionnelle spéciale.

Comme des parlementaires l'ont souligné dans la discussion budgétaire, le Gouvernement devrait créer des centres de rééducation et former des maîtres spécialisés nécessaires pour que ces enfants bénéficient eux aussi de l'instruction publique et gratuite.

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

**M. le ministre.** Le Gouvernement partage les préoccupations des auteurs de l'amendement, mais il s'agit d'une affaire de technique fiscale qui est très simple.

Nous nous sommes entretenus de ce problème à l'occasion de la première phase de ce débat et nous avons accepté d'accorder le bénéfice du tarif réduit du droit de mutation à titre onéreux à toutes les associations de parents d'enfants inadaptés dès lors que celles-ci sont reconnues d'utilité publique ou sont susceptibles de l'être. En d'autres termes, il sera prévu par décision administrative la perception du droit de mutation au tarif réduit, même si l'association n'est pas encore reconnue d'utilité publique et le bénéfice de ce régime de faveur sera définitivement maintenu si, dans un délai de cinq ans, il peut être justifié de la reconnaissance d'utilité publique.

La formule qu'on nous propose, c'est que le régime de faveur soit appliqué aux associations qui adhèrent à une union reconnue d'utilité publique. Or, ce n'est pas le fait d'adhérer à une union reconnue d'utilité publique qui peut entraîner la reconnaissance d'utilité publique de l'association et justifier l'application du tarif réduit.

Le Gouvernement ne peut donc pas accepter l'amendement, qui tombe d'ailleurs sous le coup de l'article 40, mais, ainsi que je viens de l'indiquer, les associations intéressées pourront bénéficier immédiatement du tarif réduit et disposeront d'un délai de cinq ans pour justifier qu'elles satisfont aux conditions exigées par la loi.

**Mme le président.** Quel est l'avis de la commission des finances quant à l'application de l'article 40 invoqué par le Gouvernement ?

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Malheureusement, madame le président, il est applicable.

**Mme le président.** L'amendement n'est donc pas recevable.

Par amendement, n° 86, MM. Bossus, Namy, Mme Dervaux, MM. Vallin, Dutoit et les membres du groupe communiste et apparenté, demandent, après l'article 29, que soit inséré un article additionnel ainsi rédigé :

« L'article 1373 du code général des impôts est ainsi complété :

« 3° Pour les acquisitions, par des associations de tourisme ou de culture populaire régies par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, des immeubles nécessaires à la création ou à l'extension de camps et de colonies de vacances. »

La parole est à M. Bossus.

**M. Raymond Bossus.** Il est inutile de développer très longuement cet amendement.

Ces derniers temps, de nombreuses initiatives se sont manifestées en vue de créer des colonies de vacances et l'objet de cet amendement est de faire bénéficier du droit de mutation réduit de 1,40 p. 100 les organisations de tourisme ou de culture populaire lorsqu'elles se rendent propriétaires de terrains pour la création de camps ou de colonies de vacances, actuellement en nombre si insuffisant.

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

**M. le ministre.** Le Gouvernement ne peut accepter cet amendement pour la raison que, dès à présent, le régime en cause est applicable aux opérations faites par des comités d'entreprises ou par des sociétés mutualistes, mais nous ne pouvons pas en étendre le bénéfice à toutes les opérations faites par des associations, sans que soit intervenu un accord ou une approbation car, alors, les risques d'extension seraient considérables.

Il existe des associations de tourisme qui ont un but lucratif et qu'il n'y a pas de raison de faire bénéficier d'une réduction des droits de mutation.

Les dispositions existant dans ce domaine donnent satisfaction et c'est pourquoi le Gouvernement s'oppose, en invoquant l'article 40, à la perte de recettes correspondante.

**M. Raymond Bossus.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Bossus.

**M. Raymond Bossus.** Je voudrais compléter mon argumentation de tout à l'heure en précisant — l'expérience le prouve — qu'il existe des mouvements de jeunesse, des mouvements sportifs, des associations d'anciens élèves de groupes scolaires qui prennent beaucoup d'initiatives en vue d'organiser des colonies de vacances.

C'est pourquoi nous insistons pour que vous donniez satisfaction à cet amendement.

**Mme le président.** Quel est l'avis de la commission des finances quant à l'application de l'article 40 invoqué par le Gouvernement ?

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Il en résulterait une perte de recette. Il faut donc constater que, malheureusement, l'article 40 est applicable.

**Mme le président.** L'amendement n'est donc pas recevable.

Nous en avons terminé avec l'examen du projet de loi, à l'exception des amendements n°s 66 et 73 tendant à insérer un article additionnel 24 bis, qui avaient été réservés, le Gouvernement ayant opposé l'exception d'irrecevabilité tirée de l'article 40 de la Constitution.

La parole est à M. le rapporteur général.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Je demande que cet article 24 bis nouveau, qui assure aux collectivités locales la compensation intégrale des moins-values qui résulteront des dispositions que nous avons votés au titre de l'article 24, soit mis aux voix.

La commission des finances recommande à l'assemblée de voter ces dispositions.

**M. le ministre.** Je demande la parole.

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

**M. le ministre.** Le Gouvernement a déjà fait valoir ses objections et ne peut pas donner son accord à un tel amendement qui, d'ailleurs, n'a pas d'objet puisque nous avons précisément démontré que les pertes et les gains de recettes pour les collectivités locales étaient équilibrés.

Il s'agit donc d'un mécanisme artificiel dont la généralisation peut se révéler dangereuse dans la mesure même où l'on nous a expliqué que la localisation ne pourrait pas être parfaite. Il peut se poser un problème concernant aussi bien les plus-values que les moins-values.

Or notre opération est globalement équilibrée et, dans ces conditions, le Gouvernement demande que cet article additionnel soit repoussé.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. le rapporteur général.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** La commission des finances demande avec insistance au Sénat de le voter.

De deux choses l'une : ou, comme le disait M. le ministre, cet amendement est pratiquement sans objet parce qu'il y a compensation, auquel cas il vaut mieux le dire et l'on verra bien ensuite s'il est véritablement sans objet ; ou bien cet article empêcherait certaines communes de subir des moins-values et il est parfaitement justifié.

Dans ces conditions, j'insiste tout particulièrement pour que cette disposition soit votée.

**M. le ministre.** Je demande la parole.

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

**M. le ministre.** Si l'interprétation de ce texte est celle de M. le rapporteur général, je suis conduit à opposer l'article 40 de la Constitution, car il est parfaitement clair qu'il y aura une perte de recettes.

S'il s'agissait de l'équilibre global de la réforme, on pourrait dire qu'il n'y a ni gain ni perte et cela signifierait alors que l'article 40 n'est pas applicable, mais aussi que l'article proposé est inutile.

Si, au contraire, on veut tenir compte des moins-values et non des plus-values, il est certain que l'article 40 est applicable et c'est pourquoi le Gouvernement est conduit à l'opposer.

**M. Roger Lachèvre.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Roger Lachèvre.

**M. Roger Lachèvre.** Mes chers collègues, il est incontestable que nous avons le souci à la fois de terminer utilement ce débat et de ménager à l'extrême les intérêts des collectivités locales. Or il semble bien que les thèses en présence laissent un doute dans l'esprit de beaucoup d'entre nous.

Ne serait-il pas possible, monsieur le ministre, de parvenir à une solution de conciliation, à savoir que si, au bout d'un an d'expérience, il se révélait que nos collectivités locales aient enregistré des pertes dont elles pourraient valablement faire état, vous preniez l'engagement de revenir sur cette discussion et de faire prendre alors toutes les dispositions nécessaires pour que ces collectivités n'aient pas à souffrir du texte en discussion. (*Mouvements divers à gauche.*)

**M. Antoine Courrière.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Courrière.

**M. Antoine Courrière.** Je regrette que M. le ministre des finances invoque de nouveau l'article 40. C'est à son texte qu'on devrait l'opposer puisqu'il prive les collectivités locales de certaines recettes !

On prend donc le problème à l'envers quand on s'oppose au point de vue de la commission des finances qui tend à maintenir aux collectivités locales des recettes qui leur sont actuellement assurées. Je ne vois donc pas comment on pourrait opposer l'article 40 à mon texte.

C'est pourquoi je prie M. Lachèvre de ne pas demander au Gouvernement de nous proposer dans un an des dispositions, ce qu'il ne fera jamais ; mais de se rallier au texte de la commission des finances et que j'avais moi-même déposé.

**Mme le président.** Quel est l'avis de la commission des finances quant à l'application de l'article 40, invoqué par le Gouvernement ?

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Quelle que soit la réponse que je serai amené à faire, la commission des finances doit se réunir pour en discuter.

Par conséquent, il est inutile que je donne cette réponse immédiatement.

**Mme le président.** L'amendement est donc renvoyé à la commission des finances.

Monsieur le président de la commission des finances, quand pourrez-vous réunir votre commission et dans combien de temps vous sera-t-il possible de faire part au Sénat de sa décision ?

**M. Alex Roubert, président de la commission.** Madame le président, la discussion sera très courte, car la commission des finances a, sur ce point, une jurisprudence constante.

Nous avons toujours indiqué que des dispositions identiques introduites dans divers textes ne pouvaient pas tomber sous le coup de l'article 40. Le Conseil constitutionnel, à qui le Gouvernement pourra soumettre son texte, dira si nous avons raison ou si nous avons tort.

Dans ce dernier cas, la prochaine fois que nous constaterons qu'un texte d'initiative gouvernementale entraîne une diminution des recettes des communes, c'est nous qui opposerons l'article 40. (*Très bien ! à gauche.*)

Ce sera aussi simple. Nous ne pouvons pas laisser dépouiller les collectivités locales sans protester

**M. le ministre.** Je demande la parole.

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

**M. le ministre.** N'employons pas des termes qui dépassent et la réalité et la pensée car, dans une réforme qui est équilibrée, les pertes des collectivités locales ne peuvent être en moyenne qu'égales à zéro.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Prises *in globo*.

**M. le ministre.** Prises *in globo*, bien sûr !

La voie dans laquelle on s'engage par un tel amendement n'est pas, à mon avis, propre à régler au mieux de leurs intérêts les problèmes des collectivités locales car si, à propos de tous les textes de cette nature, on nous invite à mettre en œuvre une procédure de garantie de recettes, que ferons-nous ? Nous ne proposerons plus jamais de mesures se traduisant par une modification de l'équilibre des ressources des collectivités locales puisque nous savons que la plus-value nous sera toujours retirée. Nous nous contenterons de reprendre ou de garder pour le budget de l'Etat cette plus-value, ce qui nous permettra ensuite de gager la garantie de recettes qu'on nous demande.

S'il est un système qui n'a jamais, dans le passé, donné satisfaction aux collectivités locales, c'est bien celui de la garantie de recettes.

**M. Roger Lachèvre.** C'est sûr !

**M. le ministre.** Chacun sait ce qui s'est passé en 1955 et les déceptions profondes qu'ont enregistrées les collectivités locales. Aussi la voie proposée par M. le sénateur Lachèvre me semblait-elle beaucoup plus réaliste.

Nous avons le sentiment — nous pouvons naturellement nous tromper — que la réforme, en réalité, sera bénéfique pour les collectivités locales. Si vous considérez — la commission des finances peut le faire — l'évolution des recettes fiscales depuis quelques mois, on s'aperçoit que les droits d'enregistrement sont des droits dont le rendement augmente actuellement de façon sensible. En fait, nous supprimons les droits d'enregistrement dans certains cas pour les remplacer par la taxe à la valeur ajoutée, mais nous compensons cette perte de ressources pour les collectivités locales par l'application à d'autres opérations telles que les cessions de parts ou d'actions de sociétés immobilières de droits d'enregistrement comportant également des taxes additionnelles au profit des départements et des communes.

Nous pouvons nous engager à faire le bilan global des avantages et des inconvénients de la réforme.

En revanche, il est vain d'imaginer que nous puissions réaliser une réforme équilibrée cas par cas. De plus, il serait impossible de faire un calcul précis pour chaque collectivité ; il faudrait en effet effectuer des recensements par collectivité locale sur le produit des taxes.

Aussi ce texte ne pourrait-il donner qu'une satisfaction de pure forme, mais les finances des collectivités locales ne tireraient pas de l'expérience un grand bénéfice.

Je préférerais donc qu'il n'y ait pas de conflit sur ce texte, dont l'application pratique serait impossible.

Il vaudrait mieux considérer le bilan global de la réforme et, si celui-ci est négatif — ce que je ne pense pas — nous pourrions présenter des propositions pour corriger éventuellement ce déséquilibre.

**M. Jacques Descours Desacres.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Descours Desacres.

**M. Jacques Descours Desacres.** Je désire simplement demander un complément d'information à M. le ministre des finances. Les mesures concrétisant le résultat de l'étude à laquelle ses services se livreront, si elle est favorable aux communes, seront-elles appliquées à partir de la date de mise en vigueur du nouveau texte ? Autrement dit, s'il apparaît qu'un déficit existe au détriment des collectivités locales, sera-t-il comblé, non seulement pour l'avenir, mais également pour la période écoulée depuis la date d'application du texte ?

**M. Antoine Courrière.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Courrière.

**M. Antoine Courrière.** Je veux répondre à M. le ministre en lui retournant l'argument. M. le ministre nous dit : voyons ce qui se passera avec le système que je vous propose et, s'il ne convient pas, nous vous demanderons dans deux ans de voter une réforme.

Moi, je dis : commençons par voter l'amendement que nous avons déposé et si nous nous apercevons que ce texte est moins bénéfique, nous nous rallierons à la position du Gouvernement.

D'autre part, le Gouvernement a présenté un argument qui, à mon sens, n'a pas grande valeur. Il a parlé du texte que nous avons voté en 1955 et qui garantissait aux communes une somme correspondant à la perte de recettes qu'elles avaient subie cette même année, du fait d'une diminution des taxes. Ce que je voudrais faire observer à M. le ministre, c'est qu'à ce moment la garantie de recettes était figée, c'est-à-dire qu'elle ne pouvait pas augmenter. C'était une somme acquise aux collectivités locales, départements ou communes, et qui n'augmentait pas au fur et à mesure de l'augmentation du coût de la vie ou des taxes perçues.

Dans le système actuel, nous proposons que, dans tous les cas, il y ait une garantie réelle pour les départements ou les communes des sommes qu'ils auraient reçues si le texte que le Gouvernement nous propose actuellement n'était pas voté.

S'il y avait augmentation des recettes, les collectivités locales en bénéficieraient par le biais de la subvention que donnera l'Etat.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Je ferai remarquer à l'Assemblée que, par un lapsus d'ailleurs bien excusable, M. le ministre a dit exactement le contraire de ce que comportaient les dispositions de l'article 24. Il nous a dit en effet que les collectivités locales retrouveraient, en matière de droits d'enregistrement, dont le produit est croissant, ce qu'elles perdraient du fait des dispositions nouvelles envisagées en ce qui concerne la T. V. A.

Je ne veux retenir de cette affirmation du ministre que la courbe qui marque la croissance des droits d'enregistrements est assez rapidement ascendante.

Ce fait montre que, précisément, la perte que constituent les dispositions nouvelles est beaucoup plus considérable que l'on ne peut le penser pour les communes qui étaient directement intéressées par les droits d'enregistrement et les dispositions nouvelles leur enlèvent. Il n'est donc pas douteux que, dans ces conditions, nous ayons de légitimes préoccupations quant aux garanties qu'il convient d'accorder à ces communes qui subiront une perte de recettes du fait qu'elles ne percevront plus ces droits d'enregistrement.

Lorsque le ministre nous dit qu'au total la mesure s'équilibre, cela dépend de l'optique où l'on se place. Sans doute, *in globo*, la mesure est équilibrée pour l'ensemble du projet. Mais, pour les communes la question n'est pas de savoir si l'équilibre se réalise *in globo*, mais si certaines d'entre elles ne vont pas se trouver favorisées au détriment d'autres.

Voilà comment se pose la question. Cette clause de sauvegarde mérite justement d'être défendue et adoptée.

**M. le ministre.** Je demande la parole.

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

**M. le ministre.** Cette disposition ne me paraît ni équitable ni efficace. Elle n'est pas équitable parce que le Gouvernement n'entend pas priver dans leur ensemble les collectivités locales de ressources du fait de ce projet et je pense, à l'inverse, que les collectivités locales n'ont pas non plus l'intention, dans leur ensemble, de priver l'Etat de ressources. Si bien que l'amendement en question devrait être un amendement de péréquation et non pas un amendement de prise en charge par l'Etat, de façon que les recettes fiscales des uns et des autres restent constantes.

Or, ce n'est pas un amendement de péréquation, mais de prise en charge par l'Etat, qui est présenté, étant donné que les collectivités locales garderont les plus-values. C'est pourquoi j'ai invoqué l'article 40.

Je ne crois pas non plus que cet amendement sera efficace, car cela suppose que les collectivités locales tiennent et fassent la comptabilité des droits de mutation qu'elles auraient dû percevoir. Il faudra donc faire le recensement des ventes et appliquer à ces ventes le calcul des droits d'enregistrement qui n'aurait pas été perçus.

**M. Antoine Courrière.** C'est l'administration qui le fera.

**M. le ministre.** L'administration aura quelque peine et quelque difficulté à le faire. Ce n'est certainement pas une mesure de simplification que de décider que l'on supprime l'impôt si l'on maintient les formalités du calcul de l'impôt de façon à évaluer son produit fictif.

Enfin, les droits supprimés sont des droits d'enregistrement, mais les droits attribués aux collectivités locales sont également des droits d'enregistrement, puisque c'est l'assujettissement de

toutes les cessions de parts ou d'actions représentatives de biens immobiliers aux droits de vente d'ensembles qui constituera l'apport de recettes aux collectivités locales.

Le mécanisme proposé, qui consiste à prélever sur la T. V. A. pour compenser des pertes de recettes dont la détermination me paraît difficile, sera décevant pour ceux qui seraient tentés de l'expérimenter. Il aurait mieux valu, dans une direction différente, procéder à l'évaluation de la perte de recettes éventuelle découlant de la mise en application de la réforme — je pense à M. Descours Desacres — et en modifiant, si c'était nécessaire, la part entre départements et communes au sein des taxes additionnelles des droits de mutation, de façon à augmenter la part des collectivités locales, si cela paraissait nécessaire.

Quant à imaginer qu'il puisse y avoir de grands départements de ressources, cela paraît assez peu vraisemblable puisqu'il s'agit d'opérations immobilières et que celles-ci, en moyenne, doivent bien être réalisées sur l'ensemble du territoire suivant des formules juridiques, dans l'ensemble comparables. Il faudrait que les formules juridiques de possession directe soient employées à un endroit et les formules de possession par sociétés concentrées dans un autre pour aboutir à une situation de cette nature. C'est peu vraisemblable et cela doit porter sur des sommes très faibles, puisque l'interprétation donnée est celle de ne retenir que les pertes de recettes et non pas les plus-values, le Gouvernement invoque l'article 40 auquel de commission s'oppose. Il appartiendra aux autorités compétentes de décider de la recevabilité de cet article additionnel.

**Mme le président.** En raison du désaccord entre la commission et le Gouvernement, sur l'application de l'article 40, l'amendement doit être renvoyé à la commission des finances. (*Protestations sur divers bancs.*)

Je ne fais qu'appliquer le règlement.

Dans quel délai la commission pourra-t-elle rapporter ?...

**M. Alex Roubert, président de la commission des finances.** Nous allons nous réunir tout de suite, madame le président, et nous n'en aurons que pour quelques minutes.

**Mme le président.** La séance est donc suspendue.

(*La séance, suspendue à douze heures trente-cinq minutes, est reprise à douze heures cinquante minutes.*)

**Mme le président.** La séance est reprise.

La parole est à M. le rapporteur général pour présenter les conclusions de la commission sur l'application de l'article 40 de la Constitution.

**M. Marcel Pellenc, rapporteur général.** Madame le président, mes chers collègues, la commission des finances s'est réunie et, fidèle à sa jurisprudence, a déclaré que l'article 40 de la Constitution n'était pas applicable.

Je voudrais indiquer au Sénat les avantages que présenterait pour lui le fait de suivre la commission des finances en votant maintenant le texte de l'amendement présenté par M. Courrière.

Le Gouvernement nous a dit tout à l'heure d'une manière non voilée que, n'approuvant pas cet amendement et lui opposant l'article 40, il ferait, le cas échéant, trancher ce point de droit par les instances compétentes.

Une telle clause ayant déjà été introduite dans un certain nombre de dispositions de caractère législatif et les pouvoirs publics ayant souvent tendance à diminuer les recettes des collectivités locales, nous aurons nous aussi tendance, par une réaction naturelle, à protéger les caisses des communes et des départements par des dispositions de sauvegarde.

La commission estime donc que nous avons intérêt les uns et les autres à ce que le conseil constitutionnel, qui dit le droit en cette matière, fixe d'une manière définitive nos possibilités. Ainsi une jurisprudence sera créée et nous saurons très exactement quelle est la limite de nos droits en la matière.

C'est la raison pour laquelle, mes chers collègues, je demande très instamment à ceux d'entre vous qui avaient l'intention de suivre le Gouvernement et de ne pas voter cet article additionnel, de l'adopter néanmoins, uniquement pour faire trancher ce point de droit.

**Mme le président.** Le groupe communiste, qui a déposé un amendement n° 66, se rallie sans doute à la rédaction proposée par M. Courrière et les membres du groupe socialiste aux termes de l'amendement n° 73 ?

**M. Raymond Bossus.** Oui, madame le président.

**Mme le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 73 présenté par M. Courrière.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme le président.** Ce texte devient l'article 24 bis. Je vais mettre aux voix l'ensemble du projet de loi.

**M. Antoine Courrière.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Courrière pour explication de vote.

**M. Antoine Courrière.** Nous sommes en présence d'un texte touffu, difficile, compliqué et le groupe socialiste n'est pas spécialement convaincu de l'intérêt qu'il peut présenter pour le développement de la construction et pour la lutte nécessaire permettant d'assurer à tous ceux qui n'en ont pas le toit qu'ils désirent. Nous sommes au contraire fortement convaincus que derrière ce texte se cachent de très gros intérêts que l'on veut satisfaire et, dans ces conditions, nous ne le voterons pas.

**Mme le président.** Il n'y a pas d'autre explication de vote ?...

**M. Raymond Bossus.** Pour les mêmes raisons, le groupe communiste vote contre le texte proposé.

**M. le ministre.** Je demande la parole.

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

**M. le ministre.** Je ne peux pas laisser croire un instant au Sénat que derrière ce texte se dissimulent ou se profilent je ne sais quels gros intérêts auxquels M. Courrière fait allusion. Le secteur de la construction en France a donné dans le passé des exemples suffisants d'immoralité pour qu'il soit nécessaire d'y remettre de l'ordre.

**M. Antoine Courrière.** Et de ne pas en créer d'autres !

**M. le ministre.** Si les dispositions que nous proposons ne sont pas suffisantes pour réaliser cette mise en ordre, il appartient certes à M. Courrière ou à tout autre de proposer des dispositions différentes.

Le Gouvernement, dans cette affaire, veut revenir sur une situation dont il n'est pas l'auteur et qui est caractérisée par un mélange de textes législatifs et de circulaires interprétatives pris à une autre époque et qui ont permis, on le sait, de réaliser de gros profits de caractère spéculatif dans le secteur de la construction.

Le nouveau texte que nous vous proposons est le résultat, non pas de la pression des intérêts, mais d'une étude objective des services. Ce sont en effet les services du ministère des finances qui ont élaboré et conçu les dispositions proposées. Nous espérons qu'elles contribueront à l'essor de la construction. En tout cas, elles le feront certainement dans des conditions de moralité et de santé financière qui marqueront un progrès et un assainissement par rapport à la situation que nous avons trouvée lorsque nous avons entrepris la mise au point de ce texte.

**M. Antoine Courrière.** Je demande la parole.

**Mme le président.** La parole est à M. Courrière pour répondre à M. le ministre.

**M. Antoine Courrière.** Ce n'est pas pour défendre les scandales qui, à l'heure présente, se multiplient dans la construction que nous voterons contre le texte.

**M. Joseph Voyant.** Il ne faut pas exagérer.

**M. Raymond Bossus.** Si, ils s'additionnent !

**M. Joseph Voyant.** Que représente le Comptoir national du logement dans l'ensemble de la construction ? (*Mouvements divers.*)

**M. Raymond Bossus.** Et Pouillon ? Et Haag ?

**M. Antoine Courrière.** Je visais certains scandales de la construction qui sont connus de tout le monde. Ce n'est pas pour défendre certaines pratiques vraiment désagréables constatées dans la construction, dis-je, que nous sommes contre ce texte.

Nous avons l'impression, en effet, qu'il n'intéresse que les très grandes sociétés qui vont se constituer et dont le capital, si nous sommes bien renseignés, devra être de deux milliards de francs au minimum, ce qui écarte pratiquement les constructeurs de province ou les promoteurs moyens que nous représentons ici et que nous avons le souci de défendre. C'est pour cette raison que, ne sachant pas exactement où l'on veut aller, nous voterons contre ce texte. (*Applaudissements à gauche.*)

**M. Raymond Bossus.** Pendant ce temps on tue les organismes d'habitation à loyer modéré !

**Mme le président.** Vous n'avez pas la parole, monsieur Bossus.

**M. Raymond Bossus.** Si j'interviens, c'est pour apporter une précision.

**Mme le président.** Personne ne demande plus la parole ?

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi.

(*Le projet de loi est adopté.*)

— 3 —

## SUSPENSION ET REPRISE DE LA SEANCE

**Mme le président.** L'ordre du jour appellerait les scrutins pour l'élection de sept membres titulaires et de sept membres suppléants de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte pour le projet de loi complétant l'article 51 de la loi n° 63-23 du 15 janvier 1963 fixant la composition, les règles de fonctionnement et la procédure de la Cour de sûreté de l'Etat instituée par l'article 698 du Code de procédure pénale, mais le Sénat voudra sans doute remettre ces scrutins à quinze heures. (*Mouvements divers.*)

**M. Roger Lachèvre.** Maintenant !

**Mme le président.** Le scrutin va durer une heure.

**M. Joseph Voyant.** Ce n'est pas sérieux ! On ne peut pas ouvrir le scrutin maintenant !

**M. Maurice Bayrou.** Pourquoi pas ?

**M. Joseph Voyant.** Et les collègues qui vont venir à quinze heures !

**M. Roger Lachèvre.** Et ceux qui seront partis !

**Mme le président.** Je consulte le Sénat sur quinze heures, c'est-à-dire l'heure la plus éloignée.

(*Cette proposition est adoptée.*)

**Mme le président.** En conséquence, la séance est suspendue jusqu'à quinze heures.

(*La séance, suspendue à treize heures, est reprise à quinze heures, sous la présidence de M. Amédée Bouquerel.*)

PRESIDENCE DE M. AMEDEE BOUQUEREL,  
vice-président.

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

— 4 —

## DEMANDE D'ENVOI D'UNE MISSION D'INFORMATION

**M. le président.** J'ai reçu une lettre par laquelle M. Philippe d'Argenlieu, vice-président de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées, me fait connaître que cette commission a décidé de demander au Sénat l'autorisation de désigner une mission d'information chargée d'étudier les bases et installations militaires d'Afrique et de Madagascar.

Le Sénat sera appelé à statuer sur cette demande dans les formes fixées par l'article 21 du règlement.

— 5 —

SCRUTIN POUR L'ELECTION DE MEMBRES  
D'UNE COMMISSION MIXTE PARITAIRE

**M. le président.** L'ordre du jour appelle les scrutins pour l'élection de sept membres titulaires et de sept membres suppléants de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte pour le projet de loi complétant l'article 51 de la loi n° 63-23 du 15 janvier 1963, fixant la composition, les règles de fonctionnement et la procédure de la Cour de sûreté de l'Etat instituée par l'article 698 du code de procédure pénale.

En application de l'article 12 du règlement, la commission des lois présente les candidatures suivantes :

Titulaires : MM. Abel-Durand, Georges Boulanger, Champeix, Héon, Le Bellegou, Marcihacy, Pautet ;

Suppléants : MM. Chauvin, Dailly, Emile Dubois, Garet, Lachèvre, Messaud, Nayrou.

Conformément à l'article 61 du règlement, l'élection va avoir lieu au scrutin secret dans la salle voisine de la salle des séances.

Je prie M. Namy, secrétaire du Sénat, de bien vouloir présider les bureaux de vote.

Il va être procédé au tirage au sort de huit scrutateurs titulaires et de quatre scrutateurs suppléants qui procéderont au dépouillement des scrutins.

(*Le tirage au sort a lieu.*)

**M. le président.** Le sort a désigné :

Comme scrutateurs titulaires :

Première table : MM. Henri Prêtre, Louis Jung ;

Deuxième table : MM. Henri Lafleur, Edouard Soldani ;

Troisième table : MM. Georges Cogniot, Marcel Molle ;

Quatrième table : MM. Emile Claparède, Guy de La Vasselais.

Comme scrutateurs suppléants : MM. Paul Baratgin, Charles Naveau, Jacques Ménard, Bernard Chochoy.

Les scrutins sont ouverts. Ils seront clos dans une heure.

La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à quinze heures cinq minutes, est reprise à seize heures trente-cinq minutes.*)

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

— 6 —

ELECTION DE MEMBRES  
D'UNE COMMISSION MIXTE PARITAIRE

Voici le résultat du dépouillement du scrutin pour l'élection de sept membres titulaires de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte pour le projet de loi complétant l'article 51 de la loi n° 63-23 du 15 janvier 1963 fixant la composition, les règles de fonctionnement et la procédure de la Cour de sûreté de l'Etat instituée par l'article 698 du code de procédure pénale.

Nombre des votants.....	86
Bulletins blancs ou nuls.....	1
Suffrages exprimés.....	85
Majorité absolue des suffrages exprimés..	43

Ont obtenu :

MM. Abel Durand .....	76 voix.
Georges Boulanger .....	76 —
Marc Pautet .....	75 —
Edouard Le Bellegou .....	75 —
Gustave Héon .....	75 —
Pierre Marcihacy .....	74 —
Marcel Champeix .....	73 —
Marc Desaché .....	8 —
Maurice Bayrou .....	8 —
Amédée Bouquerel .....	8 —
Yves Estève .....	8 —
Roger du Halgout .....	8 —
Michel de Ponthriand .....	8 —
Jacques Soufflet .....	8 —
Divers .....	3 —

MM. Abel-Durand, Georges Boulanger, Marc Pautet, Edouard Le Bellegou, Gustave Héon, Pierre Marcihacy, Marcel Champeix, ayant obtenu la majorité absolue des suffrages exprimés, sont proclamés membres titulaires de cette commission mixte paritaire.

Voici le résultat du dépouillement du scrutin pour l'élection de sept membres suppléants de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte pour le projet de loi complétant l'article 51 de la loi n° 63-23 du 15 janvier 1963 fixant la composition, les règles de fonctionnement et la procédure de la Cour de sûreté de l'Etat instituée par l'article 698 du code de procédure pénale.

Nombre des votants.....	85
Bulletins blancs ou nuls.....	1
Suffrages exprimés.....	84
Majorité absolue des suffrages exprimés...	43

Ont obtenu :

MM. Adolphe Chauvin.....	76 voix.
Léon Messaud.....	75 —
Pierre Garet.....	75 —
Emile Dubois.....	75 —
Roger Lachèvre.....	74 —
Jean Nayrou.....	73 —
Etienne Dailly.....	73 —
Jean-Eric Bousch.....	8 —
Maurice Carrier.....	8 —
Eugène Motte.....	8 —
Marcel Prélot.....	8 —
Jacques Richard.....	8 —
Eugène Ritzenthaler.....	8 —
Modeste Zussy.....	8 —
Divers .....	1 —

MM. Adolphe Chauvin, Léon Messaud, Pierre Garet, Emile Dubois, Roger Lachèvre, Jean Nayrou et Etienne Dailly ayant obtenu la majorité absolue des suffrages exprimés, je les proclame membres suppléants de cette commission mixte paritaire.

— 7 —

## REGLEMENT DE L'ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Voici quel pourrait être l'ordre du jour de la prochaine séance publique qui aura lieu le mardi 19 février, à quinze heures trente :

1. — Examen des demandes d'autorisations de mission d'information suivantes :

I. — Demande présentée par la commission des affaires sociales tendant à obtenir l'autorisation d'envoyer une mission d'information chargée d'étudier les problèmes sanitaires, démographiques et sociaux en Côte française des Somalis, aux Comores et à la Réunion ;

II. — Demandes présentées par la commission des affaires économiques et du plan tendant à obtenir l'autorisation de désigner deux missions d'information chargées respectivement :

1° D'étudier la mise en valeur du territoire et des formes d'organisation économique et sociale du secteur agricole en Israël ;

2° D'étudier les problèmes de construction et de financement des autoroutes en Allemagne, en Autriche et en Italie et l'organisation des liaisons aériennes intérieures dans ces trois pays ;

III. — Demande présentée par la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées, tendant à obtenir l'autorisation d'envoyer une mission d'information chargée d'étudier les bases et installations militaires d'Afrique et de Madagascar.

2. — Discussion éventuelle des conclusions du rapport de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur le projet de loi complétant l'article 51 de la loi n° 63-23 du 15 janvier 1963 fixant la composition, les règles de fonctionnement et la procédure de la Cour de sûreté de l'Etat instituée par l'article 698 du code de procédure pénale.

3. — Discussion en deuxième lecture de la proposition de loi, adoptée avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, tendant à modifier certaines dispositions du code civil relatives à l'adoption et à la légitimation adoptive, les articles 17 et 20 de la loi du 24 juillet 1889 sur la protection des enfants maltraités ou moralement abandonnés, et l'article 81 du code de la famille et de l'aide sociale. (N°s 245 [1961-1962], 41 ; 53 et 59 [1962-1963]. — M. Léon Jozeau-Marigné, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.)

4. — Discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif aux affaires transférées en application du protocole judiciaire signé le 28 août 1962 entre le Gouvernement de la République française et l'Exécutif provisoire algérien. (N°s 60 et 61 [1962-1963]. — M. Gustave Héon, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.)

5. — Discussion en deuxième lecture du projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale en première lecture, relatif à la réalisation de certains travaux d'équipement rural, notamment en matière d'hydraulique. (N°s 325 [1961-1962], 9 ; 51 et 55 [1962-1963]. — M. Maurice Lalloy, rapporteur de la commission des affaires économiques et du plan.)

6. — Discussion éventuelle en deuxième lecture du projet de loi portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière.

Il n'y a pas d'opposition ?...

L'ordre du jour est ainsi réglé.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée à seize heures quarante minutes.)

Le Directeur du service de la sténographie du Sénat,  
HENRY FLEURY.

## QUESTIONS ECRITES

REMISES A LA PRESIDENCE DU SENAT LE 15 FEVRIER 1963

Application des articles 74 et 75 du règlement, ainsi conçus :

« Art. 74. — Tout sénateur qui désire poser une question écrite au Gouvernement en remet le texte au président du Sénat, qui le communique au Gouvernement.

« Les questions écrites doivent être sommairement rédigées et ne contenir aucune imputation d'ordre personnel à l'égard de tiers nommément désignés; elles ne peuvent être posées que par un seul sénateur et à un seul ministre.

« Art. 75. — Les questions écrites sont publiées durant les sessions et hors sessions au Journal officiel; dans le mois qui suit cette publication, les réponses des ministres doivent également y être publiées.

« Les ministres ont toutefois la faculté de déclarer par écrit que l'intérêt public leur interdit de répondre ou, à titre exceptionnel, qu'ils réclament un délai supplémentaire pour rassembler les éléments de leur réponse; ce délai supplémentaire ne peut excéder un mois.

« Toute question écrite à laquelle il n'a pas été répondu dans les délais prévus ci-dessus est convertie en question orale si son auteur le demande. Elle prend rang au rôle des questions orales à la date de cette demande de conversion. »

3228. — 15 février 1963. — **M. Georges Cogniot** attire l'attention de **M. le ministre des finances et des affaires économiques** sur la situation des professeurs retraités des anciens cadres locaux d'outre-mer, mis hors d'état de bénéficier des revalorisations indiciaires dont font l'objet les cadres métropolitains correspondants, ce qui pénalise arbitrairement les enseignants ayant fait carrière hors de France. Il lui demande si, mû par un souci supérieur d'humanité et de justice, il n'envisage pas la modification de l'article 15 du décret n° 50-461 du 21 avril 1950.

3229. — 15 février 1963. — **M. André Maroselli** demande à **M. le ministre des armées**: 1° si un sergent-chef de réserve, démobilisé depuis 1945, peut encore être appelé pour une période de réserve;

2° si un sergent-chef de réserve, ayant été convoqué pour une période verticale en 1962, et ayant été exempté à la suite de la production d'un certificat médical, peut être convoqué individuellement pour suivre un stage dans une spécialité qui n'est pas la sienne.

3230. — 15 février 1963. — **M. Paul Piales** expose à **M. le ministre de l'éducation nationale** qu'une école supérieure de commerce créée et administrée par une région économique dont elle constitue un service, a subi en mai 1962 un contrôle des assurances sociales, qui a demandé que les professeurs enseignant dans cet établissement soient affiliés au régime général des assurances sociales. Il convient de noter qu'il n'existe aucun enseignant à temps complet attaché à l'école, que l'activité des professeurs apparaît comme un prolongement normal de celle exercée soit dans les divers établissements d'enseignement public, soit dans d'autres administrations de l'Etat, soit encore dans des entreprises privées, soit à titre de profession libérale. La région économique ne peut choisir librement les professeurs de l'école (agrément ministériel nécessaire); la collaboration de ces derniers peut prendre fin sans préavis; il ne peut être fait grief à un professeur de ne pas assurer son enseignement suivant l'horaire prévu (une telle exigence serait d'ailleurs incompatible avec l'exercice de l'activité principale hors de l'école); les professeurs ne bénéficient à aucun titre de la législation du travail (congés payés, etc.); seules les heures de cours effectuées sont rétribuées par la région économique quel que soit le motif invoqué pour les absences. Il faut préciser en outre que toute l'organisation des études (programmes, nombre d'heures de cours, nombre de compositions, examens, inspection, etc.) dépend exclusivement de l'éducation nationale qui la fixe dans ses moindres détails sans que la région économique y participe de manière quelconque, cette dernière n'ayant que l'administration de l'école pour laquelle elle dispose d'ailleurs d'un personnel régulièrement affilié aux organismes de sécurité sociale. De plus, la région économique assure entièrement le financement de cette école supérieure de commerce, le ministère de l'éducation nationale ne participant à ce financement que par une subvention de faible importance. En conséquence, il lui demande que les charges très lourdes créées à la région économique par l'école supérieure en question ne soient pas encore augmentées par des cotisations de sécurité sociale pour les professeurs, déjà affiliés d'ailleurs à cette institution par leur profession respective.