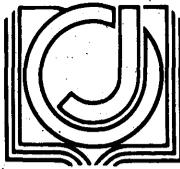


# SÉNAT

## DÉBATS PARLEMENTAIRES

### JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION,  
RÉDACTION ET ADMINISTRATION  
26, rue Desaix, 75727 Paris CEDEX 15.



TÉLÉPHONE :  
Rens. (1) 45-75-62-31 Adm. (1) 45-78-61-39  
TELEX 201176 F DIR JO PARIS

---

*Ce numéro comporte deux séances. La douzième séance est encartée entre les pages 4246 et 4247*

---

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1986-1987

## COMPTE RENDU INTÉGRAL

11<sup>e</sup> SÉANCE

**Séance du jeudi 30 octobre 1986**

## SOMMAIRE

### PRÉSIDENTE DE M. JEAN CHÉRIOUX

1. Procès-verbal (p. 4214).
2. Investissement locatif et accession à la propriété de logements sociaux. - Discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence (p. 4214).

Discussion générale : MM. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports ; Luc Dejoie, rapporteur de la commission des lois ; Alphonse Arzel, rapporteur de la commission des lois ; Jean Faure, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques ; José Balarello, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales.

*Suspension et reprise de la séance (p. 4223)*

### PRÉSIDENTE DE M. MICHEL DREYFUS-SCHMIDT

MM. Jacques Larché, président de la commission des lois ; le ministre.

Exception d'irrecevabilité (p. 4224)

Motion n° 1 rectifiée *bis* de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Rejet au scrutin public.

Question préalable (p. 4228)

Motion n° 2 de M. André Méric. - MM. Robert Laucournet, Michel Caldaguès, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Rejet au scrutin public.

Suite de la discussion générale (p. 4230)

M. Jean Huchon, Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Michel Caldaguès, Jean Boyer, Roland Bernard, Mme Paulette Fost, MM. Jean Chérioux, Philippe de Bourgoing, Robert Laucournet, Roger Husson, Alain Pluchet.

Clôture de la discussion générale.

M. le ministre.

3. Rappel au règlement (p. 4247),

MM. Dominique Pado, le président.

*Suspension et reprise de la séance (p. 4247)*

### PRÉSIDENTE DE M. PIERRE-CHRISTIAN TAITTINGER

4. Investissement locatif et accession à la propriété de logements sociaux. - Suite de la discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence (p. 4247).

Articles additionnels (p. 4248)

Amendements n°s 121 de M. Robert Laucournet et 233 de M. Charles Lederman. - MM. Roland Bernard, Charles Lederman, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre, Michel Caldaguès. - Rejet.

Amendement n° 231 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre, Michel Caldaguès. - Rejet.

Amendement n° 232 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Amendement n° 234 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Amendement n° 235 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Amendement n° 236 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Article 1<sup>er</sup> (p. 4253)

Amendements n°s 237 de M. Charles Lederman, 122 de M. Robert Laucournet et 341 rectifié de M. Maurice Blin. - MM. Charles Lederman, Robert Laucournet, Pierre Lacour, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre, Michel Darras. - Retrait de l'amendement n° 341 rectifié ; rejet des amendements n°s 237 et 122.

Adoption de l'article.

Article additionnel (p. 4255)

Amendement n° 4 rectifié de la commission. - MM. Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre, Charles Lederman. - Adoption de l'article additionnel.

Article 2 (p. 4255)

Amendements n°s 123 de M. Robert Laucournet et 322 de M. Jacques Moutet. - MM. Robert Laucournet, Emile Didier, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre, Michel Darras, Charles Lederman. - Rejet.

Amendement n° 238 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Amendement n° 5 de la commission. - MM. Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Adoption.

Amendement n° 6 de la commission. - MM. Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Adoption.

Amendement n° 124 de M. Robert Laucournet. - MM. Robert Laucournet, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Adoption.

Amendement n° 7 de la commission. - MM. Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre, Charles Lederman, Michel Darras. - Adoption.

Amendement n° 125 de M. Robert Laucournet. - MM. Robert Laucournet, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Retrait.

Amendement n° 126 de M. Robert Laucournet. - MM. Robert Laucournet, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Amendements n° 8 rectifié de la commission et 323 rectifié de M. Jacques Moutet. - MM. Luc Dejoie, rapporteur ; Emile Didier, le ministre, Charles Lederman, Michel Darras. - Retrait de l'amendement n° 323 rectifié ; adoption de l'amendement n° 8 rectifié.

Adoption de l'article modifié.

#### Article 3 (p. 4260)

Amendements n° 9 de la commission, 127 de M. Robert Laucournet et 239 de M. Charles Lederman. - MM. Luc Dejoie, rapporteur ; Robert Laucournet, Charles Lederman, le ministre. - Adoption de l'amendement n° 9.

Amendement n° 342 rectifié de M. Pierre Brantus. - MM. Pierre Lacour, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Retrait.

Amendement n° 333 rectifié *bis* de M. José Balarello. - MM. José Balarello, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre, Charles Lederman, le président de la commission des lois, Michel Darras. - Rejet.

Adoption de l'article modifié.

#### Article 5 (p. 4263)

Amendement n° 10 rectifié de la commission. - MM. Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Adoption.

Amendement n° 11 rectifié *bis* de la commission. - MM. Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre, Charles Lederman. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

#### Article 6 (p. 4263)

Amendement n° 12 de la commission. - MM. Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre, Charles Ledermann. - Adoption.

Amendements n° 240 de M. Charles Lederman, 128 de M. Robert Laucournet, 396 du Gouvernement et 343 de M. Louis Mercier. - MM. Charles Lederman, Robert Laucournet, le ministre, Luc Dejoie, rapporteur. - Retrait de l'amendement n° 343 ; rejet des amendements n° 240 et 128 ; adoption de l'amendement n° 396.

Amendement n° 13 rectifié de la commission. - MM. Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

#### Article 7 (p. 4265)

Amendement n° 129 de M. Robert Laucournet. - MM. Robert Laucournet, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Amendement n° 130 de M. Robert Laucournet. - MM. Robert Laucournet, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre, Charles Lederman. - Rejet.

Amendement n° 14 de la commission. - MM. Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Adoption.

Amendement n° 241 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Amendement n° 15 rectifié de la commission, 242 de M. Charles Lederman, 131 de M. Robert Laucournet et 209 de M. Pierre-Christian Taittinger. - MM. Luc Dejoie, rapporteur ; Charles Lederman, Robert Laucournet, Jean Boyer, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 209 ; adoption de l'amendement n° 15 rectifié.

Adoption de l'article modifié.

Renvoi de la suite de la discussion.

5. **Retrait de propositions de loi** (p. 4268).
6. **Retrait de propositions de résolution** (p. 4269).
7. **Dépôt de propositions de loi** (p. 4269).
8. **Dépôt de propositions de résolution** (p. 4271).
9. **Dépôt de rapports** (p. 4271).
10. **Ordre du jour** (p. 4271).

# COMPTE RENDU INTEGRAL

## PRÉSIDENCE DE M. JEAN CHÉRIOUX, vice-président

La séance est ouverte à onze heures cinq.

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

1

### PROCÈS-VERBAL

**M. le président.** Le compte rendu analytique de la précédente séance a été distribué.

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

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

2

## INVESTISSEMENT LOCATIF ET ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS SOCIAUX

### Discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi (n° 476, 1985-1986), adopté par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux. Rapport n° 26 (1986-1987). - Avis n°s 27 (1986-1987); n° 28 (1986-1987).

Conformément à la décision prise par la conférence des présidents, en application de l'article 50 du règlement, aucun amendement à ce projet de loi n'est plus recevable.

Conformément à la décision prise par la conférence des présidents, en application de l'article 29 bis, alinéa 3, du règlement, aucune inscription de parole dans la discussion générale de ce projet de loi n'est plus recevable.

Dans la discussion générale, la parole est à M. le ministre.

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, une nouvelle fois fidèle à ses traditions, la Haute Assemblée s'apprête à exercer ses responsabilités de législateur avec une sagesse, une hauteur de vues et une compétence juridique dont les travaux des commissions et les rapports de MM. Dejoie, Arzel, Faure et Balarello sont la vivante expression.

Qu'il me soit permis de vous remercier vivement et d'exprimer un souhait, celui de voir ce projet de loi examiné sans passion et sans *a priori*, mais avec tout l'intérêt qui doit s'attacher à un texte concernant tous les Français locataires ou propriétaires.

Ce texte, vous le savez, n'est qu'un des éléments d'un ensemble de dispositions nombreuses qui visent toutes, dans une approche cohérente, à résoudre l'un des problèmes les plus importants de notre société, celui du logement de nos concitoyens.

Ce faisant, le plan logement a pour ambition d'apporter une contribution positive au plus difficile défi de notre époque, à savoir celui du retour de la croissance économique et de l'emploi.

Même s'il n'est pas encore très connu des Français, ce plan logement est maintenant suffisamment familier aux parlementaires pour qu'il ne soit pas nécessaire de l'exposer ici dans le détail.

Vous connaissez ses composantes fiscales : la déduction forfaitaire de 35 p. 100 de l'impôt sur le revenu pour les propriétés foncières et les locations ; la réduction d'impôt de 10 p. 100 pour tout investissement destiné à la location ; enfin, le doublement de la réduction d'impôt dont bénéficient les accédants à la propriété au titre des intérêts de leurs emprunts.

Les bailleurs qui ont acquis un logement neuf à compter du 1<sup>er</sup> juin dernier et qui s'engagent à le louer pendant six ans au moins peuvent cumuler les deux mesures du 35 p. 100 et du 10 p. 100, ce qui représente 40 000 à 50 000 francs pour un investissement d'environ 400 000 à 500 000 francs.

La déduction forfaitaire de 35 p. 100 s'applique pendant dix ans. La réduction de 10 p. 100 peut jouer chaque année, pour tout nouvel investissement, jusqu'au 31 décembre 1989, pour parvenir à augmenter l'offre de logements. Elle s'applique dans des conditions analogues aux souscriptions de parts de S.C.P.I. - société civile de placement immobilier - et aux achats d'actions de sociétés immobilières d'investissement. La réduction d'impôt des accédants à la propriété par un doublement de la déduction des intérêts s'applique pendant cinq ans.

Ce dispositif d'incitations fiscales puissantes, qui représente en année pleine un effort de l'Etat de l'ordre de 2 milliards de francs par an, est complété par des mesures financières, notamment une baisse des taux, qui a eu pour effet de ramener les premières mensualités des prêts conventionnés au niveau le plus bas atteint depuis 1972, et par des mesures budgétaires, qui, toutes, vont dans le même sens, celui de la reprise de la construction, et qui, rassemblées, constituent un véritable plan logement.

Le plan logement confère au projet de loi une cohérence, qui peut se résumer en quelques phrases.

Cette loi est fondamentalement une loi d'inspiration libérale. Elle repose sur la conviction que le meilleur garant d'un marché où l'offre et la demande s'équilibrent harmonieusement est un marché qui fonctionne librement, sans intervention des pouvoirs publics pour fixer les loyers, ou pour guider les décisions des parties. L'expérience des pays qui ont réussi dans le domaine du logement nous indique très clairement le succès de cette orientation.

De ce choix fondamental résultent deux dispositions essentielles, novatrices : celle de la liberté complète des loyers et celle de la libre disposition des biens.

De cette orientation résultent aussi des dispositions relatives à la loi de 1948, que M. le rapporteur a bien voulu qualifier de courageuses. Comment ne pas qualifier de courageuses, alors que, depuis bientôt quarante ans, pratiquement rien n'avait été fait pour modifier la loi de 1948, des dispositions qui visent à éteindre définitivement le privilège de la loi de 1948...

**M. Charles Lederman.** Le privilège ?

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports** ... qui, en fait, se retourne contre les locataires, monsieur le sénateur, et vous le savez parfaitement ?

**M. Charles Lederman.** Vous m'expliquerez comment il se retourne contre les locataires !

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Comment ne pas qualifier de courageuses, dis-je, des dispositions qui visent à supprimer toute possibilité de faire croître encore le parc de 1948 par le biais des échanges, à ne plus tolérer des pratiques qui conduisaient à faire revenir en loi de 1948 des logements qui en étaient sortis du fait des travaux d'amélioration et de mise aux normes réalisés et, de surcroît, à permettre ce retour en loi de 1948 de manière rétroactive ?

A dire vrai, ces modifications eussent suffi à régler à terme le problème de la loi de 1948, car pour la première fois un terme raisonnable lui était assigné.

Mais le Gouvernement a voulu aller un peu plus loin, en permettant la sortie de la loi de 1948 de certains logements occupés, en plus de la sortie complète des logements vacants et de la suppression de la transmission des baux et de l'interdiction des échanges.

Il serait donc paradoxal que son ambition lui soit reprochée et que ces compléments soient jugés insuffisants, alors que l'élément essentiel, je le répète, repose sur l'extinction définitive de la loi de 1948 elle-même.

Donc, c'est un projet de loi libéral et courageux, mais, dans le même temps, réaliste. En effet, qui pourrait prétendre qu'après des années de blocage réglementaire il soit possible de plonger brusquement dans une législation sans contrôle ? Personne à la vérité ne le pense et chacun s'accorde à reconnaître qu'il était indispensable de ménager des étapes. Telle est la justification de la période transitoire, pendant laquelle l'Etat s'efforcera de susciter une relance vigoureuse de la construction.

Tels sont les fondements du projet. Ils suscitent un certain nombre de questions et, parfois, de critiques. J'y répondrai dans un instant point par point, mais permettez-moi auparavant de dire quelques mots des autres titres du projet.

Je considère d'ailleurs que ces autres dispositions sont non pas des ajouts de circonstance, mais, tout au contraire, des éléments indissociables des rapports entre bailleurs et locataires. Il s'agit, en fait, de compléments nécessaires à la cohérence d'ensemble du plan logement.

En effet, si l'on souhaite relancer la construction en France, comment ne pas se préoccuper du blocage foncier ? C'est à cette préoccupation que tente de répondre le titre III sur le développement de l'offre foncière, particulièrement dans les grandes agglomérations, à un moment où de nombreux élus locaux sont tentés d'affecter leurs réserves foncières à des activités industrielles ou à des bureaux, éloignant ainsi les perspectives d'offre foncière pour le logement. Je lance ici un appel à tous les élus, dans la mesure où la condition du succès du plan logement repose également sur l'accroissement de l'offre foncière dans les prochains mois, surtout dans les grandes agglomérations urbaines.

De même, si l'on estime que l'accession à la propriété demeure une aspiration vivace de nos concitoyens et si l'on considère - tel est mon cas - que cette aspiration est légitime, comment ne pas s'efforcer de relancer la vente à leurs locataires de certains logements sociaux H.L.M. ? Tel est l'objet du titre II.

Cette disposition s'appliquera donc aux locataires de logements H.L.M. qui le souhaitent, à condition - c'est l'innovation du projet - que les organismes H.L.M. puissent conserver le bénéfice retiré de ces ventes pour le consacrer à la réhabilitation ou à la construction de nouveaux logements.

Souhaitant maintenant consacrer l'essentiel de mon intervention aux questions qui soulèvent un problème d'appréciation politique, je ne m'étendrai pas maintenant sur cette partie de la loi. J'ai cependant de plus en plus tendance à considérer que la partie foncière de ce texte législatif est aussi importante, sinon plus, que celle qui a trait aux relations entre locataires et propriétaires.

Cette partie foncière a trait à l'urbanisme et apporte trois réformes principales, dont la première est la suppression du plafond légal de densité.

Quand le plafond légal de densité a été instauré, on pensait qu'il pourrait influencer sur les choix d'urbanisme sans peser sur les coûts de construction. L'expérience a montré que, dans la plupart des communes, ces résultats n'avaient pas été atteints, ni au plan de la maîtrise de l'urbanisme ni au niveau du prix de construction. Il convient d'en tirer les conséquences.

Si le texte de 1975 était satisfaisant à l'époque, nous devons aujourd'hui faire face à une nouvelle demande de logements en centre ville et à une méfiance instinctive de nombreux professionnels envers les textes d'urbanisme actuels qui, trop contraignants, ont fortement augmenté le coût périphérique de la construction.

Avec l'amendement n° 105, présenté par M. Jean Faure, le plafond légal de densité sera, en principe, supprimé. Les collectivités pourront cependant le rétablir si elles le souhaitent, mais avec une souplesse nouvelle, puisque, au lieu d'être uni-

forme pour toutes les catégories de construction, le plafond légal de densité pourra être supprimé pour les logements et maintenu pour les activités de bureau ou de commerce. C'est donc une nouvelle liberté et une nouvelle souplesse qui sont données aux élus locaux.

Dans le même esprit, au lieu d'être applicable de plein droit sur l'ensemble du territoire communal, le droit de préemption ne pourra être institué que par une délibération expresse définissant un périmètre d'intervention communale. Le maire de Vitry que je suis limitera ainsi son droit de préemption aux seuls secteurs sauvegardés. En effet, nous ne mesurons pas suffisamment que, sur les quelque 1,5 million d'actes transmis par les notaires aux collectivités locales, l'exercice du droit de préemption ne s'applique qu'une fois sur deux cents. Pour les cent quatre-vingt-dix-neuf autres actes, il faut bien mesurer le temps supplémentaire, les délais, les coûts et la bureaucratie qui en découlent.

S'ils veulent continuer à utiliser le droit de préemption sur leur commune, les maires seront libres de le faire. Ils devront seulement en mesurer les avantages et les inconvénients. C'est donc une nouvelle liberté donnée aux collectivités locales.

Enfin, les procédures de Z.A.C. seront accélérées et simplifiées grâce aux dispositions instaurant la réalisation immédiate de l'enquête publique. Dix-huit mois seront ainsi économisés, permettant une diminution potentielle du coût de la construction. Nous avons tous ressenti, au cours des années précédentes, l'accroissement sur le terrain des difficultés de ceux qui voulaient accéder à la propriété ou investir, en raison non pas du coût de la construction mais de la multiplication de législations et de réglementations qui ont augmenté ce que j'appelle le coût périphérique du logement.

Ayant ainsi exposé les principales orientations du projet, je voudrais à présent répondre aux questions et critiques essentielles qu'il a suscitées.

Il me semble qu'elles se résument en quatre points.

Allez-vous provoquer la confiance, grâce à un choc psychologique marquant une rupture suffisante ?

Cette confiance ne risque-t-elle pas d'être altérée par la longueur de la période transitoire ?

Estimez-vous justifié de protéger les personnes de plus de soixante-cinq ans bénéficiant de la loi de 1948, quelles que soient leurs ressources ?

Ne faut-il pas instaurer une souplesse complémentaire en permettant la reconduction tacite d'année en année ?

Je ne comprends pas très bien que l'on puisse mettre en doute l'effet psychologique positif d'une loi de liberté et d'un plan de relance ambitieux. A ceux qui avancent que cet effet psychologique ne pourrait être atteint que par le choc du retour à une sorte de loi de la jungle, je réponds que le projet de loi n'a pas cette ambition.

Nous savons, en effet, qu'il y a encore, dans de nombreuses villes, une inadéquation de l'offre et de la demande de logement.

L'ambition de ce projet, c'est de rompre les carcans créés par une loi qui tendait à supprimer les règles du marché, c'est d'instaurer une liberté fondamentale, celle de la liberté des loyers, celle de la libre disposition des biens.

Ces changements sont profonds. Ils sont l'application de choix clairs et décisifs, celui de la liberté du marché et celui qui nous vient de la comparaison très humble des succès des politiques du logement qui sont pratiquées dans tel ou tel pays.

Notre conviction, tous les exemples étrangers le montrent, est que le meilleur garant de l'intérêt des locataires est l'abondance de l'offre de logements. Or cette abondance ne peut être atteinte que lorsque le marché fonctionne bien.

C'est à cette rupture essentielle, qui met un terme à des années de réglementation administrative, que vous invite ce projet. Il n'y a aucune raison pour qu'il ne suscite pas un large mouvement d'adhésion, déjà très profond.

D'ailleurs, lorsque je constate les avis exprimés par de nombreuses organisations professionnelles du bâtiment, ou lorsque je prends connaissance de certains faits - la chambre des notaires de Paris annonce une très forte progression des transactions dans l'ancien cette année, qui seraient plus nombreuses qu'en 1979, année déjà active cependant ; la dernière enquête de l'I.N.S.E.E. révèle que les chefs d'entreprise du bâtiment sont optimistes quant à leur niveau d'activité des mois qui viennent - je me demande si la confiance se mesure

vraiment au diapason des déclarations de certains responsables nationaux, dont la raison d'être est naturellement, et même légitimement, d'obtenir des modifications qui soient aussi proches que possible de l'ensemble de leurs demandes.

Même si la confiance ne se décrète pas mais se mérite, je crois que nous avons mis dans ce plan tous les atouts nécessaires pour réussir. Je pense que nous y parviendrons et j'estime qu'au-delà des quelques crispations qui accompagnent les derniers moments de l'élaboration d'un texte fondamental pour tous les Français, cette confiance, nous la méritons et nous la gagnerons. D'ailleurs, le choc psychologique positif me semble déjà largement constaté sur le terrain.

Le deuxième point, qui concerne également la politique de la confiance, vise la durée de la période transitoire.

La nécessité de cette période transitoire, malgré les critiques qu'elle suscite, n'est contestée par personne, même si certains en déplorent la longueur.

Je ferai, à cet égard, deux observations qui me semblent importantes.

D'une part, comme chacun le sait mais sans que cet élément ait été suffisamment mis en valeur jusqu'à présent, je rappelle que toutes les nouvelles locations échappent à la période transitoire. Il s'agit, bien sûr, des logements neufs, mais aussi des logements anciens qui, soit au moment de la publication de la loi, soit plus tard, feront l'objet d'une nouvelle location avec un nouveau locataire. Tous ces logements, neufs ou anciens, ne seront pas ou ne seront plus soumis à la période transitoire. Ainsi, leur loyer sera librement fixé, sans référence aux loyers comparables du voisinage et sans intervention de la commission de conciliation. De plus, le bailleur disposera de la liberté de ne pas renouveler le bail au terme de trois ans, sans avoir de justification à donner. Compte tenu de la vitesse de rotation du parc locatif, on peut estimer que la moitié des logements des grandes villes relèveront du régime de liberté bien avant 1995.

D'autre part, il ne faut plus laisser dire que la période transitoire va geler la situation et prolonger la loi Quilliot. En effet, dès la période transitoire, les dispositions de la loi nouvelle s'appliqueront aux baux en cours. Pendant cette période, un mécanisme de congé motivé sera seulement maintenu pour éviter certains dérapages, que l'on peut aisément imaginer ; mais, à la différence de la loi Quilliot, il deviendra possible de fixer les loyers des logements occupés par référence aux loyers du marché. Cette modification est fondamentale. Je dirai même qu'elle me conduit à ne pas bien comprendre les motivations de ceux qui critiquent si fortement la période transitoire car, dès lors qu'un bailleur peut obtenir un loyer normal, je ne vois pas bien pourquoi il aurait absolument besoin, de surcroît, d'un congé non motivé.

Pour cet ensemble de raisons, je ne suis pas favorable au raccourcissement de la période transitoire.

Nous avons vécu trente ou quarante années de réglementation. Si nous ne voulons pas revenir au contrôle des loyers, il faut avoir la prudence, pendant cette période transitoire de quatre à huit ans, d'augmenter l'offre de logements.

J'en viens aux personnes de plus de soixante-cinq ans. Ne bénéficieront plus de la loi de 1948 les locataires ayant un revenu d'environ 20 000 ou 25 000 francs, à l'exception des personnes de plus de soixante-cinq ans.

Je dois avouer que je m'interroge sur cette mesure. En effet, il se pose en cette matière une sorte de problème moral, dont la solution ne s'impose pas de manière évidente.

Ne faut-il pas demander à un locataire qui a des revenus élevés de consentir un effort pour son logement ? Pourquoi une personne de plus de soixante-cinq ans qui aurait des revenus élevés échapperait-elle à cette discipline collective qui nous impose de consacrer au logement le taux d'effort nécessaire, si l'on veut participer à la reprise de la construction ? Ne serait-ce pas d'autant plus justifié que les modalités d'application de cette mesure sont très prudentes et comportent notamment un étalement sur huit ans de l'augmentation ? Il est même des cas où le bailleur a une situation financière beaucoup moins favorable que celle de son locataire. Est-il bien légitime que ce dernier conserve un privilège qu'il ne devrait qu'à son âge, alors que ses revenus lui permettent de supporter un loyer plus normal ?

J'ai pensé, un moment, que l'on pourrait corriger les situations les plus choquantes en prévoyant une exception dans le cas où le locataire aurait des revenus plus importants que ceux de son bailleur. Il est apparu que ce mécanisme assez

complexe pourrait susciter des difficultés innombrables en nous entraînant dans des procédures de justification croisées des revenus, finalement assez peu compatibles avec la sérénité de la vie privée de chacun.

Fallait-il, dès lors, ne retenir qu'un critère de revenus, quitte, le cas échéant, à fixer un seuil un peu plus élevé pour les personnes âgées ?

Finalement, je me suis rangé à l'avis de ceux qui faisaient valoir, non sans raison, que pour traiter quelques cas peu nombreux de personnes de plus de soixante-cinq ans à revenus élevés, on inquiéterait inutilement l'ensemble des personnes âgées.

Les effets pratiques étant, par conséquent, sans réelle portée, je crois préférable de ne pas modifier le dispositif retenu par l'Assemblée nationale.

Reste un autre débat, qu'abordera M. Dejoie, celui de la reconduction d'année en année. C'est une question assez controversée que celle de la reconduction du bail par périodes d'un an.

Je comprends bien l'objectif, qui est d'introduire une souplesse un peu plus grande. Je ne suis pas loin de penser, en effet, que cette reconduction tacite peut constituer un avantage pour les locataires, dans la mesure où elle peut éviter que les demandes de modification du loyer ne soient faites systématiquement tous les trois ans, accompagnées d'un congé. Au-delà de la période transitoire, en effet, la tentation sera plus grande de laisser le loyer normal.

Sachant que la reconduction ne l'engage pas pour trois ans, le bailleur peut en effet accepter de laisser le loyer inchangé en reconduisant le bail pour un an. Le locataire conserve alors le même loyer un an de plus, voire davantage si la reconduction tacite joue à nouveau. En revanche, si le bailleur demande ultérieurement une modification du loyer, cette modification ne peut alors intervenir que dans le cadre d'un bail renouvelé pour trois ans au moins.

Ce système a donc un avantage de souplesse et permet un lissage plus grand des évolutions du loyer sans remettre en cause le principe essentiel selon lequel, si le loyer change, la durée minimale de reconduction est de trois ans.

Je me demande cependant - j'essaie, vous le constatez, de prendre en compte tous les arguments solides et sérieux avancés par M. le rapporteur et par de nombreux membres de cette assemblée - si ce dispositif, dont je comprends les avantages, ne risque pas d'instaurer un certain sentiment d'insécurité puisque, au-delà des trois premières années, le locataire n'aurait plus la certitude de pouvoir disposer de son logement pour une durée intangible.

Telle est la raison pour laquelle, mesdames et messieurs les sénateurs, nous engagerons sur ce problème de la durée un débat en profondeur. Je suis prêt à écouter les uns et les autres. La notion de contrat de trois ans est importante dans la mesure où, à la liberté du propriétaire, doit correspondre la sécurité du locataire. Toutefois, le renouvellement constitue aussi une incitation à ne pas augmenter les loyers. Chaque solution comporte donc des avantages et des inconvénients. Je serais heureux de connaître l'avis de la Haute Assemblée avant d'exprimer, sur ce point, mon sentiment définitif.

J'ai tenu à aborder les quatre questions importantes qui sont encore débattues : la reconduction d'année en année, la période transitoire, le cas des personnes de plus de soixante-cinq ans et, enfin, le choc psychologique nécessaire.

Au terme de cette présentation, je dirai qu'il ressort clairement des discussions que j'ai eues avec l'ensemble des professionnels - promoteurs, constructeurs, propriétaires, locataires, responsables et administrateurs de biens - que ce projet, qui, plus qu'un texte législatif, est un véritable plan logement accompagné de mesures financières, fiscales, de mesures visant à augmenter l'offre foncière, devrait nous permettre d'atteindre trois objectifs.

Le premier, c'est sortir de la pénurie. On mesure aujourd'hui les difficultés qu'ont les gens, notamment les jeunes, à trouver un logement dans la région parisienne ou dans les grandes villes lorsqu'on voit quarante ou cinquante candidats à la location se présenter à neuf heures du matin pour un studio ou un deux pièces. Cette situation n'est pas digne de notre pays aujourd'hui.

Il faut donc à tout prix sortir de cette logique de la pénurie dans laquelle se trouvent plongées les grandes agglomérations urbaines. D'autant que - plusieurs indicateurs en

témoignent - nous assistons aujourd'hui en France, comme dans toute l'Europe, comme dans tous les pays industrialisés, notamment au Japon, à une nouvelle concentration urbaine due au fait que le secteur tertiaire, créateur d'emplois, souhaite bénéficier d'un environnement technologique, d'un environnement de communication et de formation favorables. Il en découle un retour des sièges sociaux dans les très grandes villes, ce qui entraîne un redémarrage et une accélération du développement urbain.

Cela n'est pas sans m'inquiéter, ni sans inquiéter le ministre chargé de l'aménagement du territoire, responsable des zones rurales et agricoles, qui commence également à se préoccuper des évolutions actuelles.

Il est donc plus que jamais de notre devoir d'augmenter l'offre de logements et de terrains dans les grandes villes.

Le deuxième objectif, c'est, bien entendu, le retour à la liberté de négociation parce que c'est la base de la confiance et de la reprise de l'investissement privé.

Enfin, dernier objectif, il faut faire en sorte que le secteur du bâtiment et des travaux publics, qui a perdu 300 000 emplois dans les dernières années, n'ait plus à redouter ce que l'on pouvait prévoir pour les quinze mois à venir, à savoir une nouvelle perte de 50 000 emplois.

Si le Gouvernement, quelles que soient les difficultés financières, compte tenu du fait que les taux d'intérêt réels restent encore élevés, a tenu à diminuer les taux d'intérêt des prêts d'accès à la propriété, à prévoir des dispositions fiscales et financières, c'est tout simplement parce qu'il veut assurer les conditions de la reprise.

Je fais d'ailleurs observer que les 2,5 milliards de francs consacrés en année pleine à ce plan logement destiné à assurer les conditions de la reprise représentent finalement ce qu'auraient coûté les 45 000 chômeurs supplémentaires prévus pour 1987 dans le secteur du B.T.P., sans parler du drame humain qui est ainsi évité.

Nous avons voulu « réinjecter » cette somme de façon que les entreprises et les régions qui, ces dernières années, avaient subi une grande hémorragie de l'emploi dans ce secteur, connaissent à nouveau la croissance et la reprise de l'emploi.

Tels sont donc les trois objets de ce plan logement. J'ai la certitude qu'il pourra, à terme, permettre à ce secteur important de la vie nationale de retrouver une meilleure santé ce dont devrait bénéficier à la fois l'emploi et le logement des Français. (*Applaudissements sur les travées de l'union centriste, du R.P.R. et de l'U.R.E.I. ainsi que sur certaines travées de la gauche démocratique.*)

**M. le président.** La parole est à M. Dejoie, rapporteur, pour le titre premier du projet de loi.

**M. Luc Dejoie, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.** Monsieur le ministre, ainsi que vous l'avez fait au début de votre intervention, je veux affirmer à mon tour que le projet de loi que nous examinons n'est, en fait, qu'une partie de l'ensemble du plan gouvernemental destiné à relancer l'investissement privé et, bien sûr, au-delà, la construction, l'économie et, par voie de conséquence, l'emploi.

Donc, quel que soit l'avis que l'on puisse émettre sur tel ou tel élément du projet de loi, il convient d'avoir toujours présent à l'esprit cette donnée. C'est une politique d'ensemble - il ne faudra jamais l'oublier - dont votre rapporteur a essayé de ne pas se départir.

La première tâche que j'ai accomplie en tant que rapporteur a été de consulter et d'entendre tous ceux qui l'avaient demandé ainsi que tous ceux qui avaient été auditionnés à l'Assemblée nationale, et ce sans aucun *a priori*. Ce n'est qu'après avoir pris connaissance des différents points de vue et des éventuelles divergences existant entre les uns et les autres que le travail proprement dit a commencé.

Ce texte pouvait être abordé de deux manières, la première, par déformation professionnelle peut-être, étant sous l'angle purement technique et juridique.

En procédant ainsi, il m'apparaissait que nous étions en droit d'attendre un texte plus simple, plus concis, plus contractuel.

En effet, bien que M. le ministre ait affirmé lui aussi qu'il s'agissait d'un texte libéral - c'est bien le sens de l'exposé des motifs - le projet de loi dispose dès la première ligne du

titre Ier que « Les dispositions du présent titre sont d'ordre public ». Autrement dit, on ferme, on verrouille. Il n'y a plus grand-chose qui puisse être d'ordre contractuel.

J'aurais parfaitement admis qu'en raison de l'actuelle pénurie, que chacun peut constater, un certain nombre de dispositions du texte fussent déclarées d'ordre public, notamment celles qui ont trait à la durée du bail, à la détermination du prix des loyers ou à la durée des dispositions transitoires. C'était même indispensable.

En revanche, la généralisation de la déclaration d'ordre public à toute autre disposition, enfermant l'une et l'autre des parties dans un système dont il n'est pas possible de sortir, ne semblait ni juridiquement ni intellectuellement satisfaisante.

En vertu de ce raisonnement, il aurait donc fallu réécrire totalement le texte, ce qui n'était pas possible compte tenu, d'une part, du délai qui nous était imparti, d'autre part, de l'urgence de la mise en application du plan d'ensemble gouvernemental. C'est pourquoi il nous est apparu qu'il fallait travailler sur le projet tel qu'il avait été adopté par l'Assemblée nationale.

M. le ministre a bien voulu rappeler que, lors de son audition par la commission des lois, j'avais qualifié de courageuse la décision du Gouvernement à l'égard de la loi de 1948. Je le répète ce matin, car cette loi de 1948, dont tout le monde sait bien qu'elle n'avait qu'un caractère provisoire, approchait tranquillement de sa quarantième année, sans que personne ait fait quoi que ce soit pour la corriger et encore moins pour la supprimer.

Au contraire toutes les modifications intervenues depuis 1948 ne sont allées que dans le sens de la complexité ; je suis persuadé que les personnes ayant une connaissance parfaite de la loi de 1948 et de toutes ses modifications sont très peu nombreuses, sans aller jusqu'à dire qu'elles se comptent sur les doigts d'une ou de deux mains.

A partir du moment où une loi atteint une telle complexité, elle est véritablement néfaste pour tout le monde, en particulier pour ceux qu'elle concerne.

C'est pourquoi il faut encourager, et même féliciter, la volonté gouvernementale d'en sortir, même dans un délai indéterminé.

Après avoir abordé le problème sous un angle purement juridique, je dirai quelques mots, comme l'a fait M. le ministre, sur l'aspect psychologique et même passionnel qui entoure ce sujet.

C'est un constat : pour des raisons qu'il ne m'appartient pas de développer, pour des responsabilités qu'il ne m'appartient pas de stigmatiser, le logement dans notre pays est un sujet qui n'est presque jamais abordé d'une façon purement technique. Très rapidement, la passion, le côté psychologique l'emporte. Tout le monde s'accorde à reconnaître que c'est regrettable ; mais c'est ainsi et ce n'est pas le rapporteur qui pourra y changer grand-chose.

**M. Charles Lederman.** Et quand on couche dans la rue, on n'est pas un peu passionné ?

**M. le président.** Monsieur Lederman, vous n'avez pas la parole. Si vous voulez interrompre l'orateur, demandez-lui de bien vouloir vous y autoriser.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Cette intervention confirme mon propos : l'aspect psychologique du problème n'est pas à négliger.

**M. Amédée Bouquerel.** Très bien !

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Nous ne sommes donc pas forcément en désaccord.

Quelle est la conséquence de cette approche psychologique de la question ? Nécessairement une très grande prudence de la part du législateur dont le rôle, bien sûr, est de légiférer mais également de faire en sorte que l'ordre public - je dirai la tranquillité publique sous toutes ses formes - ne soit pas troublé.

L'examen du problème sous ces deux aspects m'amène à formuler la réflexion suivante : si nous parvenons, comme je le souhaite, à une concordance, sur les dispositions véritablement essentielles de ce projet de loi, entre le point de vue de

l'Assemblée nationale et celui qui sera exprimé par le Sénat, cela permettra - c'est l'un des objectifs recherchés - de restaurer le climat de confiance qui, malheureusement, a été détruit depuis un certain temps, notamment par la présentation qui avait été faite de la loi de 1982 sur les rapports locatifs dont nous allons opérer l'abrogation quasi générale.

Le travail de l'Assemblée nationale apparaît, au rapporteur que je suis, comme le résultat d'une véritable négociation entre les différents points de vue qui pouvaient s'exprimer, et a permis de parvenir à un équilibre.

En conséquence, si la Haute Assemblée apportait par ses décisions un bouleversement aux dispositions votées par l'Assemblée nationale, cela pourrait, à mon avis, laisser croire, d'une part, que la négociation a été très insuffisante et, d'autre part, que l'équilibre n'a pas été obtenu. Ce serait contraire, me semble-t-il, à notre recherche de la restauration de la confiance qui seule peut permettre au plan du Gouvernement de réussir.

Sans m'attarder dans ce propos liminaire sur les points essentiels du projet de loi, je dirai, après M. le ministre, quelques mots de ses dispositions transitoires.

Un très grand nombre de personnes considèrent que ces dispositions, indispensables dans leur principe, sont beaucoup trop étalées dans le temps. En fait, le rapporteur et la commission des lois ont rejoint la position du Gouvernement même si, en toute logique, on aurait pu envisager de les réduire.

Le projet de loi initial du Gouvernement prévoyait un bail de quatre ans sur lequel les dispositions transitoires étaient calquées : une fois quatre ans pour les agglomérations de moins d'un million d'habitants, le double pour les autres. L'ensemble était parfaitement logique.

A partir du moment où l'Assemblée nationale a réduit la durée du bail à trois ans, on aurait pu penser qu'il fallait calculer la durée des dispositions transitoires sur cette base, soit une fois trois ans pour les agglomérations de moins d'un million d'habitants et deux fois trois ans pour les autres.

Telle n'a pas été la volonté du Gouvernement. Le rapporteur s'est rallié à son point de vue, considérant que pour relancer la construction, trois ou quatre années n'étaient peut-être pas suffisantes et qu'un délai plus long sera nécessaire.

Vous avez parlé, monsieur le ministre, de la tacite reconduction du bail. J'y suis très attaché et je prie le ciel de me montrer assez convaincant, lors des débats, pour que vous acceptiez mon point de vue - vous le connaissez - et qui va, selon moi, dans le sens de l'intérêt du locataire.

L'Assemblée nationale accorde au locataire une durée minimale de trois années. Pour ma part, je propose, en quelque sorte, que cette durée ne soit plus forcément de trois années, mais qu'elle puisse être portée à quatre, voire à cinq années, et cela sans aucune augmentation du loyer. Il s'agit, me semble-t-il, d'un élément favorable. J'espère que je trouverai les mots et les arguments pour vous convaincre. Je ne désarmerai pas jusqu'à ce que nous ayons achevé d'en débattre.

Vous avez également évoqué le cas des personnes âgées de plus de soixante-cinq ans disposant de ressources élevées - nous retrouvons ce facteur psychologique que j'ai évoqué - et vous avez dit - je partage ce point de vue - qu'en fait, seul un tout petit nombre de personnes sont concernées, ajoutant qu'il est préférable de légiférer pour l'ensemble de la population plutôt qu'en faveur d'une entité restreinte.

C'est vrai. Cependant l'opinion publique s'étonne que tel ou tel locataire, du fait seulement de son âge, et bien qu'il dispose de revenus très élevés, puisse continuer à bénéficier de ce que l'on appelle une rente de situation. Il est également difficilement acceptable pour cette même opinion publique que ces personnes âgées de plus de soixante-cinq ans disposant de très gros revenus, soient en fait beaucoup mieux traitées que le jeune aux revenus modestes qui entre dans la vie et qui n'aura pas la même protection.

Nous pourrions débattre de nombreux jours de ce sujet, mais la commission s'en remettra sur ce point à la sagesse du Sénat.

Pour conclure, mes chers collègues, je reprendrai mon propos de départ en disant que ce texte n'est qu'un élément d'un ensemble.

Nous souhaitons avec force que le plan du Gouvernement réussisse pleinement. Ainsi l'équilibre entre l'offre et la demande en matière de logement sera rétabli, la libre négociation entre les deux parties au contrat de bail s'instaurera d'elle-même et le caractère d'ordre public conféré à la loi - je l'ai un peu stigmatisé tout à l'heure - n'aura plus de raison d'être. La négociation s'établira dans l'équité, chaque partie représentant alors le même poids économique.

Tel est l'espoir, monsieur le ministre, mes chers collègues, de votre rapporteur. C'est l'espoir que, j'en suis certain, l'ensemble des Français partage, et je renouvelle encore une fois mes vœux de parfaite réussite au plan du Gouvernement. (*Applaudissements sur les travées du R.P.R., de l'U.R.E.I., de l'union centriste et sur certaines travées de la gauche démocratique.*)

**M. le président.** La parole est à M. Arzel, rapporteur, pour les titres II à IV du projet de loi.

**M. Alphonse Arzel, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, la commission des lois m'a fait l'honneur de me charger du rapport sur les titres II, III et IV de ce projet de loi. La commission a tenu toutefois à se concentrer plus spécialement sur le titre III, qui touche à l'urbanisme et à l'aménagement foncier. Elle a été particulièrement intéressée par les différentes dispositions de ce titre III, qui vise autant l'aménagement foncier que la décentralisation.

Le titre III s'articule en effet autour de six points principaux. Il donne d'abord aux communes la maîtrise entière de l'établissement et du niveau du plafond légal de densité. Il leur donne ensuite la haute main sur le droit de préemption urbain en revenant sur le D.P.U. qui avait été établi de droit sur les parties urbanisées des communes dotées d'un plan d'occupation des sols par la loi du 8 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement. Il permet également aux communes d'appliquer par anticipation le nouveau plan d'occupation des sols dès qu'est prescrite la révision du plan en cours ; il simplifie la procédure de modification du P.O.S. pour certaines zones réservées à la commune par le Plan et la procédure des plans d'aménagement de zone des zones d'aménagement concerté. Il modifie enfin certaines règles relatives aux lotissements.

Le titre III touche également à un problème qui me préoccupe particulièrement et sur lequel la commission m'a demandé d'exprimer mes interrogations : les dispositions de l'article 58-A relatives à la construction hors des zones urbanisées des communes non dotées d'un P.O.S. et aux cartes communales.

Cet article, il est vrai, a été adopté dans le projet de loi portant dispositions diverses relatives aux collectivités locales en août dernier, mais à l'issue d'une procédure très regrettable qui a consisté à présenter cette même disposition dans deux textes simultanément en discussion. Cet article vient devant nous aujourd'hui, ce qui nous donne l'obligation de nous prononcer sur son contenu. Nous nous sommes intéressés à cet article d'autant plus que sa substance n'a pu être examinée en août qu'au travers d'un débat restreint en commission mixte paritaire.

L'article se propose de régler un problème difficile qu'ont rencontré nombre de petites communes ; nous le reverrons en détail lors de l'examen des amendements qui sont déposés sur l'article, mais d'ores et déjà l'on peut dire que, pour avoir voulu revenir sur des dispositions trop strictes - la loi du 7 janvier 1983 concernant la constructibilité limitée et les cartes communales - l'article est allé sans doute trop loin, surtout dans la forme qu'il a prise après l'examen en commission mixte paritaire, plus ouverte que le texte même que nous avons actuellement sous les yeux.

Or, monsieur le ministre, la plus grande prudence est toujours nécessaire en ces matières - je sais que vous partagez mon point de vue à cet égard - dans la mesure où des règles d'urbanisme parfois simplement ponctuelles peuvent modifier le paysage de la France, atteindre dans certains cas les terres et les exploitations agricoles ou alourdir les finances des communes ; je fais allusion aux problèmes du « mitage » qui ont pu caractériser certaines régions dans le passé et qui sont toujours susceptibles de se poser à nouveau si les règles d'aménagement sont trop ouvertes.

Nous reparlerons de ces problèmes, mais je tenais d'ores et déjà à souligner, dans cette présentation générale, la prudence qui paraît nécessaire dans toutes ces matières.

Cela dit, le titre III, dans son ensemble, nous est apparu résolument favorable au développement de l'offre foncière et, ce faisant, à la reprise de certaines constructions. Il est vrai que l'offre foncière ne fait défaut que dans certaines régions ; dans d'autres, on trouve encore des terrains à construire et ce n'est donc pas le manque de terrain qui freine la construction.

Cela me conduit à rappeler que, pour votre commission des lois, aussi utile que puisse être la définition d'un cadre législatif ouvert, le devenir de la construction sera surtout lié au devenir de l'épargne. C'est pourquoi nous nous félicitons d'un ensemble de mesures que vous avez inspirées, visant à permettre une certaine réorientation de l'épargne des ménages vers la construction.

S'agissant du contenu même du texte, je dirai quelques mots sur l'essentiel des dispositions prévues. Je me suis étendu sur l'article 58 A. A l'article 60 - nous y reviendrons - votre commission s'interrogera sur le contenu des plans d'occupation des sols. Le texte prévoit de réduire le contenu obligatoire des plans ; il a semblé nécessaire à la commission des lois de rétablir une certaine substance du contenu des plans.

D'un point de vue plus général, l'idée même d'une certaine réflexion des communes sur leur aménagement futur est apparue fort utile à l'ensemble des commissaires. J'ai regretté que le texte de l'article 58 A - repris dans le projet de loi portant diverses dispositions relatives aux collectivités locales - ait pu affaiblir l'incitation faite aux communes d'élaborer des plans d'aménagement. Les cartes communales prévues à cet article me paraissent être des documents trop simplifiés. Sans doute la loi de 1983 était-elle trop stricte, mais il paraît utile que les communes puissent réfléchir au devenir de leur aménagement.

C'est pourquoi j'avais proposé la création d'un nouveau document : le plan d'aménagement-cadre qui venait s'intercaler, en quelque sorte, entre les cartes communales prévues par le projet de loi portant diverses dispositions relatives aux collectivités locales, trop sommaires, et les plans d'occupation des sols, trop difficiles à mettre en œuvre pour les petites communes. La commission des lois s'est montrée intéressée par cette proposition. Une réflexion devra certainement être menée, monsieur le ministre, sur l'avenir de l'aménagement des communes, peut-être, - qui sait ? - par l'étude du projet de plan d'aménagement-cadre que j'avais suggéré.

Le reste du texte a paru fort intéressant à la commission. Il tend indiscutablement à supprimer certaines rigidités qui pouvaient entraver un certain dynamisme de la construction dans les communes.

Je ne serai pas aussi catégorique que peut l'être l'exposé des motifs de votre projet de loi sur le plafond légal de densité. Selon l'intention de ses auteurs, le plafond avait principalement trois objets.

Il se proposait, en premier lieu, de « municipaliser » la rente foncière dans le but de lutter contre une certaine spéculation qui était très typique des années soixante-dix.

Il entendait, ensuite, dissuader de réaliser des constructions de trop grande hauteur, ce qui a correspondu également aux préoccupations des années soixante-dix.

Il avait pour objet, enfin, d'apporter quelques ressources complémentaires aux communes. Son effet dissuasif sur la construction ne m'a cependant pas paru absolument évident. En outre, dans beaucoup de communes, le problème du P.L.D. ne se pose pas du tout.

Le droit de préemption urbain, pour sa part, risquait certainement de généraliser certains phénomènes de « zadage » excessif qui avaient eu tendance à se développer, semble-t-il, ces dernières années, sans que soit réellement conçu un aménagement futur.

Vous proposez, par votre projet, de revenir à une meilleure sélectivité du droit de préemption urbain. La commission des lois n'a pu que se réjouir de cette orientation.

S'agissant des plans d'occupation des sols, votre commission a admis l'intérêt présenté par le rétablissement du régime dit de « dérogation-anticipation » qui existait avant 1983. Il est souvent très utile, compte tenu de la longueur des

procédures de révision, d'envisager une application anticipée du nouveau plan. Cependant, là encore, des garanties doivent être prises, d'autant qu'il s'agit d'un régime transitoire. Je reviendrai sur ce point lorsque nous examinerons les amendements déposés sur l'article concerné.

Les dernières simplifications proposées par votre texte constituent également un allègement utile d'une législation devenue parfois excessivement lourde.

Je terminerai cette présentation générale en disant un mot des titres II et IV, quoique la commission des lois ait proposé de s'en remettre, sur cette matière, aux commissions saisies pour avis.

Les dispositions du texte vous seront présentées par mes collègues, MM. Jean Faure et José Balarello. On peut dire d'ores et déjà qu'elles ouvrent la voie à une rénovation du parc d'H.L.M. et à la restauration de la situation financière de nombreux organismes d'H.L.M. aujourd'hui en difficulté, compte tenu principalement de la vétusté de nombreux immeubles.

En conclusion, je dirai, monsieur le ministre, que la législation de l'urbanisme et de l'aménagement foncier a souvent des effets lointains. Depuis une trentaine d'années, les réformes s'accélérent ; ce peut être paradoxal pour une matière qui a plutôt vocation à s'inscrire dans la durée. Cela dit, les dispositions qui figurent dans votre texte répondent indiscutablement à un certain désir de libéralisation de règles devenues parfois trop rigides. Espérons que leur application ne présentera pas trop de difficulté.

Votre commission des lois suivra avec attention la mise en œuvre de toutes ces nouvelles règles qui constituent un ensemble important, susceptible d'effets de grande portée. *(Applaudissements sur les travées de l'union centriste, de l'U.R.E.I et du R.P.R.)*

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

**M. Jean Faure, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques et du Plan.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le texte pour lequel j'ai l'honneur d'avoir été désigné en qualité de rapporteur pour avis par la commission des affaires économiques et du Plan se fixe pour objectif de favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Il constitue le volet législatif d'un dispositif de plus grande envergure, présenté par le Gouvernement comme son « plan logement », et qui comprendra également diverses mesures d'ordre financier et fiscal.

Outre son souci de permettre une plus large accession à la propriété des Français, pour lesquels elle constitue bien souvent la principale aspiration, ce plan a pour objectif premier de relancer l'activité dans le secteur du bâtiment et des travaux publics.

Il faut, en effet, rappeler ici l'importance de la crise économique qui a frappé depuis dix ans ce secteur clé de notre économie. Pendant cette période, la construction neuve a chuté de 37 p. 100 : tandis que les logements mis en chantier chaque année sont passés de 550 000 en 1975 à 295 000 en 1985, soit une baisse de 46 p. 100, la réalisation d'équipements productifs et sociaux reculait de 34 p. 100.

Ce phénomène est d'autant plus inquiétant pour notre économie qu'il s'est accompagné d'une perte du quart des effectifs employés dans ce secteur. De 1974 à 1985, le seul bâtiment a perdu 300 000 emplois, soit, depuis 1979, davantage de postes que dans les industries textile et automobile réunies.

Or il est indispensable aujourd'hui de trouver les réponses adaptées au défi que provoque cette crise du bâtiment. En effet, l'industrie de la construction joue un rôle stratégique vis-à-vis des autres secteurs, dont elle influence le niveau d'activité par un effet d'entraînement automatique. Aussi, en cas d'absence ou d'insuffisance d'efficacité du bâtiment, plusieurs secteurs souvent exportateurs, tel les matériaux de construction, la sidérurgie, l'industrie du bois, du verre, se trouvent inéluctablement en deçà de leur seuil de rentabilité, et donc menacés d'un déclin irréversible.

Le présent projet de loi se présente comme un élément de réponse à ces difficultés. Afin de stimuler l'initiative privée des investisseurs immobiliers, ce texte nous propose quatre voies d'action.

Dans un premier temps, par les articles 1 à 24, il met en place une nouvelle législation régissant les relations entre bailleurs et locataires, destinée à être substituée à la loi du 22 juin 1982, dite « loi Quilliot ». Il est incontestable aujourd'hui que cette législation, qui se voulait protectrice des locataires, a bien souvent abouti à l'effet strictement contraire au but poursuivi. Ce texte a suscité, en effet, l'inquiétude des propriétaires, qui ont parfois préféré se retirer d'un marché locatif réglementé à l'excès, restreignant du même coup une offre de logements déjà insuffisante dans les grandes villes.

Il était donc urgent de proposer une nouvelle règle du jeu des rapports locatifs propre à rendre plus attractif l'investissement locatif des particuliers.

Votre commission des affaires économiques et du Plan tient à préciser ici que, saisie pour avis de ce projet de loi, elle a exclu de ses observations cette première section du texte, considérant que les rapports strictement juridiques qui unissent locataires et bailleurs n'entraient pas directement dans le champ de sa compétence.

En revanche, elle s'est penchée sur l'ensemble des autres dispositions de cette législation que l'on peut regrouper en trois thèmes principaux.

D'une part, l'accroissement du marché locatif par la réintégration, dans le secteur libre, de certains logements vacants ou occupés relevant encore de la loi de 1948.

Il faut souligner que 700 000 logements sont encore soumis à cette législation ancienne, dépassée, puisque appelée normalement à disparaître en 1953, et inadaptée aux besoins actuels. Le projet de loi nous propose donc d'éteindre progressivement les effets de ce texte par la diminution du nombre des personnes pouvant bénéficier du maintien dans les lieux, par la libération immédiate des loyers des locaux vacants et, surtout, par la sortie des locaux occupés classés en catégories II B et II C, qui représentent encore aujourd'hui 170 000 logements environ.

Votre commission des affaires économiques et du Plan, très favorable à ce dispositif de libéralisation du marché locatif, a souhaité favoriser la sortie du plus grand nombre possible de ces locaux, tout en garantissant une protection efficace aux plus démunis, aux personnes âgées ou handicapées.

A ce sujet, elle souligne l'attitude courageuse du Gouvernement qui suggère la sortie d'une partie de ces locaux. La commission s'emploiera, dans ses amendements, à pousser cette attitude courageuse jusqu'à tenir compte du seuil de ressources. Elle proposera que le décret non seulement tienne compte de la localisation, mais qu'il donne la possibilité de moduler le critère « ressources » en fonction du handicap ou de l'âge de l'occupant.

Deuxième thème de réflexion : l'assouplissement de la réglementation applicable aux organismes d'habitation à loyer modéré pour la fixation des loyers et la vente de logements.

Trois innovations sont introduites dans les règles de fixation des loyers H.L.M. Les « surloyers », versés par les locataires dont les ressources dépassent un certain plafond, seront désormais fixés librement par les organismes d'habitations à loyer modéré. Les loyers des logements H.L.M. vacants pourront être modulés en fonction de la qualité du service rendu. Enfin, les loyers des logements H.L.M. occupés sortiront progressivement du système d'accords collectifs institué par la loi du 22 juin 1982.

Ces dispositions sont inspirées par deux objectifs : aider à l'amélioration de la situation financière des organismes d'habitations à loyer modéré et transférer la responsabilité des décisions de gestion aux organismes eux-mêmes.

Le projet de loi nous propose également de modifier le régime de la vente des logements sociaux. Sans revenir au dispositif extrêmement libéral de la loi du 10 juillet 1965 relative à l'acquisition des H.L.M. par les locataires, il assouplit sur de nombreux points la législation actuelle, s'agissant tant des conditions relatives à l'acquéreur que de la procédure de vente ou des conditions de remboursement des prêts aidés par les organismes d'H.L.M. Le projet de loi répond ainsi à la fois aux aspirations des locataires de logements H.L.M. qui souhaitent accéder à la propriété et aux vœux des organismes qui trouvent dans la vente de logements des avantages financiers et sociaux.

Une troisième nouveauté concerne la transformation de l'usage des logements H.L.M., qui seront ouverts aux commerces, bureaux ou services, ce qui constitue un moyen original et efficace de résoudre le grave problème social des grands ensembles déshumanisés.

Sur l'ensemble de ces dispositions, la commission des affaires économiques et du Plan s'est attachée à maintenir un équilibre satisfaisant entre l'autonomie de décision des organismes d'H.L.M. et les intérêts des communes d'implantation. Elle vous proposera, pour aller dans ce sens, certaines modifications propres à assurer l'information et la consultation des communes concernées, et même parfois l'accord de ces communes lorsqu'il s'agira de démolition.

Enfin, dernier domaine d'action du projet, le développement de l'offre foncière, tant il est vrai aujourd'hui que la rareté et le coût du foncier, comme l'a rappelé notre ami Arzel, constituent autant d'obstacles à la relance du secteur du bâtiment.

Le projet de loi nous propose ainsi divers assouplissements susceptibles d'alléger des procédures d'urbanisme complexes et souvent trop lourdes pour les petites communes.

Sont ainsi notablement améliorés les dispositifs de révision du plan d'occupation des sols et de son application anticipée, ainsi que du plan d'aménagement de zone.

Le texte a également procédé au renversement de certains principes d'aménagement : ainsi le droit de préemption urbain et le plafond légal de densité n'existent plus de plein droit mais doivent être institués par délibération des communes.

La commission des affaires économiques et du Plan a été très sensible à ces dispositions qui lui ont semblé aller dans le sens des principes de la décentralisation des communes en matière d'urbanisme.

Cependant, la commission des affaires économiques et du Plan a suivi le rapporteur lorsqu'il a proposé que le plafond légal de densité soit systématiquement supprimé et que son instauration par la commune aille jusqu'au bout de la décentralisation et de la notion de l'autonomie des communes, en donnant à celle-ci la possibilité de fixer elle-même le plancher du plafond légal de densité.

Actuellement, les communes ont tout pouvoir pour classer les terrains lorsqu'elles créent un P.O.S. et pour déterminer les coefficients d'occupation des sols. On ne voit pas pourquoi, dans une simple logique de décentralisation, la commune ne pourrait pas, à l'occasion de l'instauration d'un plafond légal de densité, aller jusqu'au bout de la logique et l'instaurer à partir du plancher qu'elle déterminera elle-même.

La commission des affaires économiques et du Plan a été très sensible à ces dispositions.

Le projet de loi, qui a souhaité instaurer une stabilisation du droit des sols applicable dans les lotissements et les zones d'aménagement concerté, encourage l'activité des professionnels de la construction et contribue ainsi à la relance du secteur du bâtiment.

La commission des affaires économiques et du Plan vous proposera, ici encore, d'adopter les nécessaires assouplissements de réglementations proposés par le projet de loi et, parfois même, d'aller au-delà de ces dispositions pour rechercher davantage d'efficacité.

Telles sont les grandes inspirations qui ont guidé notre réflexion sur ce texte complexe, technique, lequel, nous en sommes intimement persuadés, ne peut cependant qu'être positif pour la relance de notre économie. (*Applaudissements sur les travées de l'union centriste, du R.P.R. et de l'U.R.E.I.*)

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

**M. José Balarello, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le projet de loi qui nous est soumis aujourd'hui est d'une très grande importance. Par son objet même, il tend à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux. En outre, il doit être replacé, afin d'en mieux comprendre la portée, dans le cadre des orientations générales retenues par le Gouvernement, après les élections de mars 1986, en matière de politique du logement.

Ces orientations partent d'un choix fondamental. Pour sortir de la gestion réglementaire - qui date de l'après-guerre - de la pénurie de logements, il faut relancer l'offre de logements, en faisant massivement appel, vous l'avez indiqué, monsieur le ministre, à l'initiative privée et au libre jeu du marché. Il s'agit donc de redonner confiance aux épargnants et aux investisseurs. Pour cela, l'action du Gouvernement se développe tant à partir de mesures fiscales et budgétaires qu'à travers le présent projet de loi soumis à l'examen de notre Haute Assemblée.

Ce projet poursuit trois objectifs principaux : obtenir un plus juste équilibre dans les rapports entre locataires et propriétaires, accroître le nombre de logements en favorisant le développement de l'offre foncière - mes trois collègues rapporteurs de la commission des lois et de la commission des affaires économiques et du Plan ont examiné ces deux points - et, enfin, favoriser l'accession à la propriété de logement social, troisième point que nous allons examiner.

Ce dernier objectif se traduit en particulier par des dispositions tendant à favoriser l'accession à la propriété de leur logement par les locataires des organismes d'habitations à loyer modéré.

La commission des affaires sociales qui, depuis deux ans, lors de l'examen de la loi de finances, étudie les crédits gouvernementaux consacrés au logement social, a souhaité examiner pour avis les dispositions du présent projet de loi en ce qui concerne précisément cette accession à la propriété.

Il s'agit là, en effet, d'une disposition fondamentale. Le droit à la propriété doit, à notre avis, être reconnu et encouragé. Le dispositif proposé y concourt, mais son succès ne sera réel que si chacun des partenaires institutionnels est convaincu de sa nécessité.

J'aimerais tout d'abord rappeler quelques chiffres qui permettent de mesurer l'importance du secteur du logement social en France.

Près de 1 200 organismes assurent l'exécution des programmes de construction de H.L.M. En contrepartie de l'aide financière qu'il accorde, l'Etat exerce un contrôle strict sur leur gestion, l'intervention de l'Etat ayant été modulée suivant le type de construction.

Ces organismes gèrent actuellement 3 millions de logements locatifs et ont construit un million de logements en accession à la propriété. Le secteur du logement social abrite 9 millions de personnes en logement locatif et 3,8 millions en accession à la propriété. Enfin, on peut indiquer que l'ensemble des organismes d'H.L.M. emploient 60 000 salariés.

Je me permettrai de dire, monsieur le ministre - je suis sûr que vous partagez mon point de vue - que les organismes d'H.L.M., depuis la fin de la guerre, ont bien travaillé et rempli leur tâche.

Après ce bref rappel de chiffres qui montre toute l'importance de ce secteur, l'examen de la situation financière des organismes d'H.L.M. qui vient de faire l'objet de vos propos, monsieur le ministre, montre qu'elle est préoccupante.

Cette situation s'est particulièrement dégradée entre 1980 et 1983 et l'on pouvait considérer que deux organismes sur trois étaient en déséquilibre structurel, même si l'on peut estimer que, depuis 1984, la situation s'est quelque peu stabilisée.

Les principales difficultés à surmonter, pour les organismes d'H.L.M., sont les impayés de loyers, les coûts de gestion et le coût de la dette.

L'insuffisance des ressources explique pour partie la situation financière des organismes d'H.L.M.

Tout d'abord, le blocage des loyers n'a pas permis aux offices de s'adapter à l'évolution de leurs coûts de gestion ni de dégager une capacité d'autofinancement suffisante. La part des ressources propres réservée à l'entretien du patrimoine s'en est trouvée réduite. Pour ceux des organismes qui ne sont pas astreints à une gestion rigoureuse, l'enchaînement s'est alors très vite instauré : parc immobilier mal entretenu, désaffection des locataires, insuffisance de ressources, défaut d'entretien et vacances de logements. A cela s'ajoutait l'accroissement des impayés de loyers.

La seconde cause des difficultés financières des organismes d'H.L.M. est constituée par le coût des emprunts qu'ils ont dû souscrire lorsque l'aide à la personne a été substituée à l'aide à la pierre particulièrement.

On peut simplement rappeler que, de 1954 à 1965, le taux des prêts locatifs était de 1 p. 100, la durée d'amortissement de quarante-cinq ans et le différé d'amortissement de

trois ans. De 1981 à 1984, le taux a encore augmenté, puisqu'il était de 5,85 p. 100 pendant les six premières années - il était évolutif - de 7 p. 100 pendant les quatre années suivantes, pour passer ensuite, de quatre ans en quatre ans, à 8,35 p. 100, à 10 p. 100, à 12 p. 100, pour atteindre 13,45 p. 100 la vingt-deuxième année. Bien évidemment, ces taux avaient été établis dans une perspective inflationniste permanente et continue.

S'il est exact que, depuis 1984, ces taux ont légèrement baissé, suivant en cela le loyer de l'argent, il n'en reste pas moins vrai que les organismes sociaux les plus dynamiques, c'est-à-dire ceux qui ont beaucoup construit depuis 1977, et ont utilisé des crédits P.L.A., vont paradoxalement se trouver être les plus pénalisés, puisqu'ils continueront à payer un loyer de l'argent très élevé alors que, par suite de la déflation, les taux d'augmentation des loyers ne seront que de 2,5 p. 100, 3 p. 100 ou 4 p. 100 par an.

Sur ce point, il convient de rappeler que le Gouvernement a pris certaines dispositions pour tenir compte de l'inflation et de l'évolution des recettes des organismes. Par exemple, dans le secteur locatif, le taux des prêts locatifs aidés délivrés par la Caisse des dépôts, qui a remplacé la caisse centrale des prêts H.L.M. depuis quelques années, a été abaissé de 0,8 point le 15 mai dernier, passant de 5,75 p. 100 à 4,94 p. 100.

Simultanément, la progressivité des annuités de remboursement d'emprunts a été ramenée de 2,60 p. 100 à 1,95 p. 100. Le taux des prêts locatifs aidés délivrés par le Crédit foncier de France a également été abaissé de 8,05 p. 100 à 7 p. 100 pour les prêts à taux fixe et de 8,46 p. 100 à 7,18 p. 100 pour les prêts à taux variable.

Il s'agit, monsieur le ministre, de mesures importantes, mais, dans les années à venir, il est certain que la situation financière des organismes d'H.L.M. devra faire l'objet d'un examen attentif afin d'éviter tout dérapage.

Les deux objectifs du présent projet de loi en ce qui concerne le logement social sont fondamentaux. Ils devraient permettre aux organismes d'H.L.M. de rétablir leur situation financière et de mieux gérer leur parc immobilier. Il s'agit, en effet, de leur donner des moyens de gestion plus souples et de faciliter la vente de leurs logements ; ils assumeront ainsi un rôle important en matière de promotion sociale par l'accession à la propriété.

En ce qui concerne la fixation des loyers, les dispositions du projet de loi que vous nous présentez remettent à jour des mesures qui existaient jusqu'à présent, sans être partout utilisées. Il s'agit, d'une part, de la détermination d'un surloyer et, d'autre part, du mode de fixation des loyers eux-mêmes.

Ce dispositif nous paraît indispensable, eu égard à la situation financière délicate que beaucoup d'organismes connaissent.

Les amendements proposés par la commission des affaires sociales ne remettent pas en cause l'économie générale de ce dispositif ; ils proposeront simplement des aménagements de forme permettant une mise en œuvre plus facile des mesures prévues.

Le deuxième objectif du présent projet de loi en matière de logement social est, à nos yeux, tout aussi fondamental. Il constitue un indéniable outil de promotion sociale : il s'agit de faciliter, pour les locataires d'H.L.M., l'accession à la propriété du logement qu'ils occupent.

A ce propos, il importe de rappeler les textes de loi qui répondaient au même objectif et d'expliquer les raisons de leur échec afin d'éviter que le présent dispositif ne connaisse le même sort.

Sans vouloir paraître passiste, il semble que la loi du 10 juillet 1965 réunissait des caractéristiques intéressantes. Rappelons-en les grands principes.

Le locataire d'un logement H.L.M. avait la possibilité d'acquiescer le logement qu'il occupait à condition que l'immeuble soit construit depuis plus de dix ans à la date de la demande d'acquisition et que le candidat acquéreur ait occupé, à titre de locataire, pendant une durée de cinq ans, de façon consécutive ou non, un logement H.L.M. Il était précisé qu'il ne s'agissait pas obligatoirement de son logement, ce qui facilitait des échanges.

L'organisme disposait d'un délai de trois mois pour donner suite à la demande ; passé ce délai, la demande était réputée acceptée. Si, pour des motifs sérieux et légitimes, l'organisme

décidait de refuser la demande, il notifiât le refus au préfet, qui, après avis du comité départemental des H.L.M. - qui a disparu depuis - prenait, dans les deux mois, une décision de refus ou d'acceptation. Le prix de vente était fixé par l'administration des Domaines. Un versement de 20 p. 100 du prix était exigé lors de la signature de l'acte d'acquisition.

Cette loi est apparue très libérale et en harmonie avec le présent objectif de faciliter l'accès à la propriété des logements sociaux, puisque l'acquisition par le locataire est le principe et le refus, l'exception.

Il était simplement nécessaire d'y apporter quelques améliorations, notamment en précisant - et vous le faites dans votre texte, monsieur le ministre - que l'on ne pouvait vendre que des immeubles en bon état, pour éviter que, par la suite, certains copropriétaires ne refusent les travaux de réfection indispensables, lorsque était créée la copropriété entre l'office et le locataire accédant à la propriété.

Par ailleurs, l'apport personnel de 20 p. 100 était excessif, d'autant plus que s'y ajoutaient environ 8 p. 100 de frais de mutation.

De plus, il est certain que le dispositif même de cette loi a été dévoyé, puisque nombre d'opposants au principe même de la vente des logements H.L.M., et ce pour des raisons politiques, disons-le, ont mis en avant l'obligation faite aux organismes d'H.L.M. de céder leur patrimoine. En réalité, ces organismes avaient toute latitude pour s'opposer à une vente, et ce pour des motifs réels et sérieux.

Il eût été sans doute plus judicieux de mettre l'accent sur l'initiative et le rôle moteur des organismes eux-mêmes.

Partant d'un constat prétendument négatif de la loi du 10 juillet 1965, la loi du 3 novembre 1983, en vigueur actuellement, n'a fait en réalité que multiplier les contraintes pour freiner la vente des logements H.L.M. par les organismes.

Rappelons que les conditions de vente sont, en effet, très lourdes.

Ainsi, l'ancienneté des logements requise varie de dix ans pour les immeubles collectifs à vingt ans pour les logements individuels ; lorsqu'on sait qu'il est beaucoup plus facile de vendre des logements individuels que des logements collectifs, on voit le barrage qui était mis à l'accès à la propriété du logement social.

En cas de travaux d'amélioration, la vente ne pouvait intervenir que cinq ans après. En revanche, il était précisé que les logements vendus devaient être en bon état, ce qui est un point positif, qu'a repris votre texte de loi.

De plus, la décision de la vente, dans la loi de 1983, ne pouvait intervenir qu'au terme d'une procédure très lourde et résultait de l'accord de l'organisme d'H.L.M., de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, après avis favorable des collectivités locales garantes des emprunts. Une véritable course d'obstacles pour l'accédant !

Force est de constater que ces deux textes législatifs, pour partie faute de volonté politique et pour partie faute d'un dispositif adapté, ont peu permis l'accès à la propriété des locataires d'H.L.M.

De 1965 à 1983 - vous l'avez rappelé lors de votre audition en commission, monsieur le ministre - 7 500 logements ont été vendus et 2 600 entre 1983 et 1985. C'est peu au regard des 70 000 à 80 000 logements dont s'accroît chaque année le patrimoine H.L.M.

Le dispositif nouveau est donc très largement incitatif pour pouvoir atteindre l'objectif proposé : la vente d'environ 30 000 à 40 000 logements H.L.M. par an.

Cependant, l'examen attentif des dispositions du projet de loi nous fait craindre que le système proposé ne soit insuffisamment allégé et qu'il ne règle pas la totalité des problèmes posés par l'accès à la propriété du logement social.

A la lecture de l'article 56 du projet de loi, on peut se demander s'il n'eût pas fallu privilégier l'aspect libéral attaché au principe de l'accès à la propriété, comme l'avait fait le texte de 1965.

A ce propos, il est intéressant de rappeler quelques chiffres permettant de comparer le pourcentage de propriétaires en France et chez nos principaux partenaires. En France, il y avait en 1984 52 p. 100 de propriétaires, en Allemagne, il y en avait 40 p. 100 en 1982, en Grande-Bretagne, 60 p. 100 en 1983, en Italie, 60 p. 100 en 1983, en Espagne, 69 p. 100 la

même année et, aux Etats-Unis, 66 p. 100 en 1982 - malheureusement, je n'ai pu disposer de chiffres portant sur les mêmes années.

On peut donc, comme votre projet de loi le prévoit, encourager très largement l'accès à la propriété dans notre pays.

Pour faciliter au maximum la mise en œuvre de cet outil indispensable de promotion sociale, on aurait pu simplifier la procédure de décision en supprimant bon nombre de consultations qui, dans la pratique, n'apportent aucune garantie et seront très difficiles à mettre en œuvre.

De plus, on peut s'inquiéter de ce que quelques problèmes posés par l'accès à la propriété d'un logement ne soient pas résolus par le projet de loi.

En effet, il eût fallu prévoir un dispositif permettant l'accès dans les cas, nombreux, où le terrain d'assiette a été apporté par une collectivité locale sous la forme d'un bail à construction. Il faudrait, dans ce cas, faciliter au maximum la vente du terrain aux organismes d'H.L.M. afin que ceux-ci puissent procéder à la vente des logements édifiés dessus. Un des amendements que votre commission des affaires sociales vous proposera va dans ce sens.

Enfin, pour ne pas mettre en péril à brève échéance l'efficacité de ce dispositif, il eût sans doute fallu maintenir aux accédants à la propriété le bénéfice de l'A.P.L. - aide personnalisée au logement - pour des logements construits avec des prêts P.L.A. et qui pourront être mis en vente à compter de 1987-1988. Sinon, il y a fort à craindre que nombre de personnes percevant l'A.P.L. en tant que locataires ne puissent consentir l'effort financier important qui leur sera demandé. En définitive, seules les personnes ne bénéficiant pas de l'A.P.L., parce que disposant de ressources supérieures au plafond ou habitant des logements construits avant 1977 - c'est-à-dire lorsque le système faisait appel à l'aide à la pierre et non à l'aide à la personne - et non réhabilités par le dispositif de la P.A.L.U.L.O.S., c'est-à-dire conventionnés, pourront se rendre acquéreurs de leur logement.

Pourquoi ne pas maintenir - c'est une suggestion - et ce au taux versé dans le cadre de la location - afin de ne pas aggraver le problème de l'A.P.L., que vous connaissez mieux que quiconque, monsieur le ministre - le bénéfice de l'A.P.L. au locataire devenu propriétaire de son logement ? En effet, il paraît inéquitable de supprimer l'A.P.L. à celui qui accède à la propriété d'un logement H.L.M. alors que cette A.P.L. est maintenue pour les logements construits grâce à des prêts conventionnés ou à des P.A.P.

En conclusion, il convient de souligner que notre propos ne tend nullement à condamner un dispositif qui constitue sans nul doute l'un des éléments essentiels du projet de loi soumis à l'examen de la Haute Assemblée. Il est très important de faciliter pour les organismes d'H.L.M. la vente de leurs logements. Cela permettra à des citoyens de plus en plus nombreux de devenir propriétaires alors même qu'ils ne disposent pas des ressources suffisantes pour accéder au marché libre immobilier ou même au marché aidé de l'accès à la propriété.

Monsieur le ministre, votre texte est incitatif pour les organismes d'habitations à loyer modéré, puisqu'il prévoit - c'est un fait très positif - le non-remboursement par ceux-ci des aides de l'Etat.

Sans vouloir transposer de toutes pièces le dispositif britannique, il faut à tout le moins s'inspirer de la politique volontariste menée par Mme Thatcher depuis 1979 et dont vous avez fait état devant notre commission des affaires sociales.

Une loi, adoptée en Grande-Bretagne en 1980, fait obligation aux communes de vendre à tout locataire qui le souhaite son logement et de consentir des remises sur la valeur vénale dudit logement. En quatre ans, près de 700 000 logements communaux ont été ainsi vendus à leurs locataires. Il est sûr que la nature du parc immobilier britannique, composé à 70 p. 100 de logements individuels, le fait que les communes sont directement propriétaires des logements sociaux sont autant de caractéristiques propres, qui ne permettent pas de transposer de toutes pièces l'exemple britannique à d'autres pays. Mais des leçons peuvent en être tirées.

A la réflexion, on peut craindre que certaines des mesures proposées par ce projet de loi, qui est bon dans son ensemble, ne soient dissuasives et freinent la montée en puissance de ce mode d'accès à la propriété ou qu'il ne faille

un jour en modifier le régime financier. C'est pourquoi la commission des affaires sociales vous proposera des amendements visant à clarifier et, parfois, à simplifier les procédures prévues.

Sous réserve de ces observations et des amendements qu'elle a adoptés, la commission des affaires sociales a émis un avis favorable à l'adoption de ce texte. (*Applaudissements sur les travées de l'union centriste, du R.P.R. et de l'U.R.E.I.*)

**M. le président.** Le Sénat voudra sans doute interrompre maintenant ses travaux pour les reprendre à quinze heures. (*Assentiment.*)

**(La séance, suspendue à douze heures quarante-cinq, est reprise à quinze heures cinq, sous la présidence de M. Michel Dreyfus-Schmidt.)**

**PRÉSIDENCE DE M. MICHEL DREYFUS-SCHMIDT,**  
**vice-président**

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

Nous poursuivons la discussion générale du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété des logements sociaux.

La parole est à M. le président de la commission des lois.

**M. Jacques Larché,** président de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Après avoir entendu les rapports très complets et parfaitement documentés de nos différents rapporteurs, j'ai peu de chose à ajouter. Je voudrais simplement, sous forme de questions, appeler l'attention de M. le ministre sur un certain nombre de points qui sont très certainement sous-jacents à sa préoccupation, mais qui me paraissent devoir mériter une attention particulière.

Parmi les précautions qui sont prises et les mesures qui sont proposées, auxquelles la commission des lois a adhéré pour l'essentiel, on a sans aucun doute le sentiment que le logement n'est pas un bien comme un autre.

Il n'est pas un bien comme un autre pour le propriétaire, parce qu'il implique pour lui des charges considérables et qu'il présente, par ailleurs, une certaine pérennité dans la constitution des patrimoines. Il n'est pas non plus un bien comme un autre pour le locataire, qui éprouvera quelques difficultés si on le prive de son cadre de vie.

Il faut réfléchir aux incidences que des mesures trop brutales pourraient avoir sur la politique familiale. Par exemple, une famille de trois ou quatre enfants qui sera privée de son logement, pour des raisons peut-être parfaitement légitimes, éprouvera plus de difficultés que d'autres personnes à se reloger.

Dans le même temps que l'on s'oriente vers une politique familiale, que j'approuve totalement, il ne faudrait pas que d'autres mesures soient en contradiction avec l'orientation à laquelle je viens de faire allusion.

Par ailleurs, nous sommes en présence d'un projet de loi uniforme - c'est dans la nature des choses - mais les documents qui nous ont été transmis ne contiennent aucun renseignement sur un point qui me paraît important : qui possède quoi ?

On parle de propriété. Certes, le droit de propriété existe, j'en suis persuadé. Mais une chose est de posséder deux studios dans une ville de province et autre chose est d'être propriétaire d'ensembles immobiliers très vastes à titre d'investisseur institutionnel. Les différences sont considérables. Pourtant, je constate qu'ils sont traités de la même façon.

Je demande à M. le ministre de nous dire pourquoi il n'a pas songé à introduire sur ce point des dispositions différentes.

Enfin, je note que, pour des raisons évidentes, nous sommes dans une situation de pénurie très grave. M. le ministre y a fait allusion.

En cinq ans, sous l'empire de causes très différentes - ne revenons pas sur le passé - le nombre de constructions de logements est passé de 450 000 à 250 000 par an.

Cela représente, en prenant un prix très moyen, un manque à gagner de près de 25 milliards de francs par an, qui ont disparu de l'activité économique. Or ces investisse-

ments sont pourtant privilégiés, car ils ne sont pas inflationnistes, ils ne pèsent presque pas sur la balance des paiements et n'entraînent que peu d'importations.

Le seul reproche que l'on pourrait leur faire - ce n'est pas la faute de ceux qui s'adonnent à ce métier - c'est que, la main-d'œuvre étant très souvent d'origine étrangère, les salaires supplémentaires distribués pèsent sur notre balance des paiements.

Or, cette situation de pénurie a abouti, nous le savons, à des offres de marché qui sont, à l'heure actuelle, hors de proportion avec beaucoup de revenus.

Nous avons vu réapparaître un marché noir encore plus officialisé que dans les années 1945-1948. J'ai été étonné de lire dans les petites annonces : « Offre 10 000 francs à qui me procure un appartement ». Nous avons tous pu lire de telles annonces.

Cela signifie que ce n'est pas par un coup de baguette magique - c'est la raison pour laquelle j'approuve tout à fait la position de M. le ministre, qui tend à établir des délais de transition aussi longs que possible que l'on va, sous prétexte de l'augmentation des loyers, faire redémarrer l'investissement locatif aidé, qui est tombé - je cite de mémoire - à quelque 5 000 logements par an.

Enfin, je m'inquiète à la fois d'une absence de simulation et d'une absence de réflexion sur les grandeurs.

S'agissant de l'absence de simulations, les loyers seront libérés par étapes, mais quels pourcentages de hausse cette libération va-t-elle déclencher ? Si j'ignore quelles seront les hausses, je sais en revanche sur quelles grandeurs économiques cette hausse va porter.

En 1985, les loyers payés par les Français, sous différentes formes, ont représenté 322 milliards de francs, alors que la consommation des ménages était de l'ordre de 2 957 milliards de francs. Les loyers représentent donc environ 12 p. 100 de la consommation des ménages.

La réflexion à laquelle je vous invite, monsieur le ministre, est importante, car toute ponction sur une consommation a un effet dérivé sur les autres consommations et sur l'épargne. Or, nous sommes précisément dans une période où l'on songe à reconstituer une épargne productive.

Certes, on me dira, à juste titre, que les loyers seront pour partie réintroduits dans le circuit économique. S'il se produit - il faut le souhaiter -, ce mécanisme entraînera indubitablement un effet de redémarrage sur un certain nombre d'activités.

D'après certaines indications qui m'ont été fournies, supposons que la hausse moyenne des loyers, étalée dans le temps, ne représente que 20 p. 100. Sur les 322 milliards de francs de 1985, cela fait environ 60 milliards, somme qui sera prélevée sur la consommation des ménages et qui, comme je viens de l'indiquer, ne sera ni épargnée ni affectée à d'autres consommations, alors que nous nous préoccupons dans le même temps d'orienter l'épargne vers les opérations de privatisation, qui représentent, nous le savons, quelque 200 milliards à 250 milliards de francs.

Telles sont les questions que je voulais vous poser, monsieur le ministre, mais qui ne remettent pas en cause l'économie de votre projet de loi. Je tenais à faire ces quelques remarques parce que, lorsqu'on se prononce sur des textes aussi importants, qui intéressent l'avenir de l'ensemble des Français, les conditions de leur logement, donc les conditions de leur vie, on doit, dans le même temps, réfléchir aux grands équilibres économiques.

Je ne suis pas certain que cette réflexion sur les grands équilibres ait accompagné l'ensemble des réflexions que nous avons pu conduire jusqu'à ce jour. (*Applaudissements sur les travées de l'U.R.E.I.*)

**M. Pierre Méhaignerie,** ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je demande la parole.

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

**M. Pierre Méhaignerie,** ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je partage entièrement l'analyse de M. Larché sur les problèmes des grands équilibres. Le souci de réaliser de façon pragmatique, par étapes, l'adaptation du texte répond à ses interro-

gations, en ce sens que des dérapages trop importants, dans un sens ou dans un autre, pourraient détériorer les grands équilibres. Mais, *a contrario*, on sait parfaitement qu'un locataire qui paie un loyer peu élevé pourra accéder à la propriété plus facilement et diminuer ainsi certaines consommations.

Nous devons donc procéder, par étapes, de façon pragmatique.

Par ailleurs, les pays qui ont réussi leur politique du logement et qui offrent à leurs ressortissants des conditions intéressantes et attractives de loyer améliorent la productivité globale de leur nation.

Pour prendre un cas type, l'écart logement-emploi constitue un élément important de la productivité des secteurs économiques. Telle est la raison pour laquelle la notion d'étape dans la libération sous-tend l'ensemble du projet de loi.

Je traiterai maintenant de l'adaptation à l'échelon national. Les lois ont pour principe de s'appliquer de la même façon sur l'ensemble du territoire. Cependant, dans ce projet de loi, figurent de nombreuses dispositions permettant d'en assouplir, d'en moduler l'application. Je pense à la durée des dispositions transitoires, aux dispositions en matière d'urbanisme qui sont laissées à l'appréciation des élus locaux - non-application ou généralisation du P.L.D., utilisation du droit de préemption - et à la politique foncière. Une modulation du seuil du revenu est envisagée pour sortir de la loi de 1948.

Il s'agit là de dispositions importantes qui tiennent en effet compte des différences appréciables de situations selon les régions françaises.

Je remercie très chaleureusement les rapporteurs du soutien qu'ils ont apporté à ce projet de loi et des questions qu'ils ont posées.

M. Dejoie a très nettement indiqué que ce texte allait dans le bon sens et pourrait nous permettre de sortir de la situation de pénurie que nous connaissons. Selon lui, le problème essentiel porterait sur la reconduction tacite. Nous traiterons dans le détail de cette question, probablement dans la journée de mardi.

M. Arzel m'a interrogé sur le danger de « mitage ». Je suis sensible au problème de la qualité architecturale et au risque de « mitage », mais le Gouvernement doit cependant donner plus de responsabilités et de libertés aux élus locaux. Soyez assuré toutefois, monsieur le rapporteur, que le danger de « mitage » et les risques de remise en cause de la qualité architecturale seront évités à tout prix.

M. Faure, parlant d'un équilibre satisfaisant, a demandé que les collectivités locales disposent de pouvoirs plus importants sur les conditions de vente des H.L.M. Je suis d'accord avec lui, mais les collectivités locales ne doivent cependant pas empêcher les locataires d'accéder à la propriété, comme l'évoquait tout à l'heure M. Balarello. Il faut donc éviter de donner la possibilité de bloquer la mise en œuvre du texte à certains élus locaux qui, pour des raisons philosophiques, voudraient développer le système locatif et empêcher l'accès à la propriété.

Quant aux conditions de l'accord en matière de démolition, nous sommes très ouverts à la discussion.

Je n'en dis pas plus, car ces thèmes et bien d'autres seront abordés lors de la discussion des articles.

Je n'ai pris la parole à cet instant du débat qu'afin de remercier MM. les rapporteurs d'avoir souligné combien ce projet de loi correspond, conformément à leurs vœux, à une politique de logement plus dynamique pour notre pays. (*Applaudissements sur les travées de l'union centriste, du R.P.R. et de l'U.R.E.I.*)

#### Exception d'irrecevabilité

**M. le président.** Je suis saisi par M. Lederman, Mme Frayse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté d'une motion n° 1 rectifiée *bis*, tendant à opposer l'exception d'irrecevabilité.

Elle est ainsi rédigée :

« Considérant que le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accès à la propriété de logements sociaux, viole les principes constitutionnels, le Sénat, en application de l'article 44, alinéa 2, du règlement, le déclare irrecevable. »

Je rappelle qu'en application du dernier alinéa de l'article 44 du règlement, ont seuls droit à la parole sur cette motion : l'auteur de l'initiative ou son représentant, un orateur d'opinion contraire, le président ou le rapporteur de la commission saisie au fond et le Gouvernement. Aucune explication de vote n'est admise.

La parole est à M. Lederman, auteur de la motion.

**M. Charles Lederman.** Je viens d'assister à un curieux et bien intéressant dialogue.

M. Larché, président de la commission des lois, a fait état de ses inquiétudes ; je les comprends parfaitement sans que nous soyons, hélas ! j'en suis déjà convaincu, tout à fait d'accord sur certains éléments de mon intervention et sur le vote que nous émettrons.

Je partage, en effet, vos inquiétudes, monsieur Larché, vous le constaterez dans quelques instants, lorsque je lirai le texte qui était préparé avant votre intervention.

Je dis « curieux dialogue » parce que, aussitôt après votre intervention, M. le ministre vous a remercié de lui avoir fait part de vos inquiétudes et vous a soulagé immédiatement du poids de celles-ci en vous disant : « Dans le fond, vous n'avez pas à vous inquiéter, tout est prévu dans le texte que je soumetts à l'appréciation du Sénat ». Vous ne vous en étiez sans doute pas immédiatement aperçu, monsieur Larché, puisque vous avez quand même émis quelques réflexions !

Puis, se tournant vers MM. les rapporteurs, qui ne sont pas du tout de votre avis sur les points que vous avez évoqués, monsieur Larché, ils sont, en effet, tout à fait d'accord avec le projet de loi, M. le ministre leur dit : « Merci de m'avoir apporté votre soutien ».

A l'heure actuelle, sur ce texte comme sur bien d'autres, de même que sur des événements récents, nous serions dans la plus complète confusion si nous en restions aux propos de M. le ministre. Monsieur le ministre, avec la déférence que je dois à vos fonctions, je ne peux que vous dire que cela ne me semble pas tout à fait sérieux.

Cette appréciation est d'autant plus fondée, monsieur Larché, que vous avez ajouté que vos réflexions « ne remettaient pas en cause l'économie du projet de loi ».

J'allais dire à M. le ministre : « Soyons sérieux ! ». Pour ce qui est de vous, monsieur Larché, nous vous connaissons bien et nous savons que vous êtes un homme sérieux ; avouez donc que cette phrase est une fioriture, une espèce d'hommage que le vice rend à la vertu (*Sourires.*) ... que le vice du texte rend à la vertu de ceux qui s'opposent au texte ! (*Nouveaux sourires.*)

Reprenons le mode sérieux ! Il convient, monsieur le ministre, que nous replaçions votre projet de loi dans le contexte législatif particulièrement mouvementé que nous connaissons depuis le début de cette année 1986.

Nous avons commencé, de façon tout à fait remarquable, sous le gouvernement précédent avec le texte sur l'aménagement du temps de travail, qui, sous le fallacieux prétexte de répondre aux légitimes aspirations des travailleurs à une vie meilleure et à une organisation du temps de travail qui fasse une plus large place au temps libre, a déréglementé la législation sociale et ouvert grande la porte aux abus patronaux et aux emplois précaires, déqualifiés et de plus en plus mal rémunérés.

Votre Gouvernement, monsieur le ministre, a suivi la même voie - très rapidement, d'ailleurs ! - en proposant et faisant voter par sa majorité docile la suppression de l'autorisation administrative de licenciement qui permet au patron de se défaire aussi facilement et rapidement qu'il veut de ses salariés quand son profit immédiat et financier le requiert.

Puis nous avons continué avec la privatisation des sociétés nationales. Ces dernières n'ont pas rempli le rôle de moteur économique qui aurait dû être le leur pour des motifs que nous avons souvent exposés, motifs qui tiennent essentiellement au fait que le gouvernement précédent n'a pas appliqué aux nationalisations des critères de gestion nouveaux, des critères que nous avons nous-mêmes préconisés. Ces sociétés qui vont être privatisées sont donc désormais vouées à être asservies uniquement à la rentabilité financière en faveur de ceux qui vont s'emparer de biens appartenant à la nation.

La volonté du patronat et de la droite de corseter les moyens d'information et de communication nous a amenés à nous battre, un mois durant, contre les moyens mis en œuvre

par la majorité parlementaire pour offrir au capital, sur un plateau d'argent, la liberté d'expression et de communication pour les uns, le bâillon pour les autres, particulièrement pour les communistes.

Ont ensuite été proposées des mesures contre l'insécurité, qui n'ont de sécurisantes que le qualificatif... tant il est vrai que se sont multipliés, depuis, attentats terroristes et bavures sécuritaires avant - c'est vrai et nous nous en félicitons - de cesser pour des motifs sur lesquels, d'ailleurs, le Gouvernement, M. Pasqua en tête, hésite beaucoup à s'expliquer ; il suffit de se reporter à ce que nous avons pu entendre ce matin pour en être persuadé.

Quant au texte sur les conditions d'entrée et de séjour des étrangers en France, il était l'élément nécessaire pour que MM. Pasqua et Pandraud - au nom du Gouvernement - puissent gommer toutes les traditions démocratiques d'asile et d'hospitalité qui caractérisaient la France.

Le projet de loi sur l'enseignement supérieur, adopté cette nuit, est un véritable défi à cet enseignement et il plie la recherche et l'enseignement supérieur aux besoins du capital.

L'adoption du projet de loi sur le découpage électoral - après les péripéties que l'on sait - s'intègre parfaitement dans ce processus car il s'agit de museler les seuls opposants véritables à ce redéploiement des forces du capital dans une société malade de son propre mode de fonctionnement.

Là-dessus arrive votre projet de loi, monsieur le ministre, qui, pour le moment, complète le tableau. Je dis « pour le moment » car, hélas ! nous savons bien que d'autres projets, au moins aussi nocifs, vont suivre.

La hausse débridée des niveaux de loyers et des charges - référez-vous aux chiffres de M. le président Larché - la précarité des baux, qui a été soulignée, les déséquilibres des rapports locatifs afin de contraindre les locataires à accepter les mauvais secteurs que vous préparez, l'affaiblissement et le bradage du secteur H.L.M., la remise en cause des outils fonciers des communes, sont autant de moyens d'accroître encore la précarité des conditions de vie des travailleurs et de livrer à la spéculation immobilière un marché qui peut être très lucratif pour nombre de « spécialistes ».

Pour y parvenir, vous avez imaginé, puis mis au point, soutenu d'ailleurs par une majorité indéfectible, une stratégie qui ne laisse rien au hasard.

Vous prétendez reconnaître à la France de 1986 un véritable droit à l'habitat ; vous dites qu'il lui manque seulement les moyens législatifs, financiers et fiscaux pour que ce droit devienne réalité et que c'est là le but de votre projet de loi.

C'est une contrevérité, monsieur le ministre. Je vais maintenant vous le démontrer.

Le préambule de la Constitution de 1946 stipule : « La Nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement... Elle garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection de la santé, la sécurité matérielle, le repos et les loisirs. »

Sans que soit expressément énoncé le droit à l'habitat, l'on peut, à juste titre, penser que les auteurs du préambule de la Constitution de 1946 estimaient que, pour garantir à une mère et à son enfant la sécurité matérielle et les conditions nécessaires à leur développement et à celui de la famille, il est indispensable d'avoir un toit.

L'histoire du mouvement social dans notre pays est d'ailleurs jalonnée de luttes pour le droit au logement.

Mais ce droit n'est pas satisfait par l'attribution d'un taudis ou d'un local dans une cité de passage. Il signifie avoir un logement décent, dans des conditions d'habitabilité et d'hygiène correspondant aux possibilités offertes par les moyens de notre temps. Il signifie un loyer qui corresponde à un juste prix et calculé sur des bases scientifiques. Il signifie pouvoir rester chez soi sans être obligé de déménager sans cesse, c'est-à-dire pouvoir choisir son lieu de résidence et ne pas subir la précarité du domicile.

Est-ce ce droit à l'habitat - le seul qui soit un droit - que vous pouvez soutenir aujourd'hui avec votre projet, monsieur le ministre ? Non, et vous le savez bien. J'en veux pour preuve la lettre de l'article 1<sup>er</sup> de votre projet, dans lequel vous avez supprimé, sans autre forme de procès, ce prolongement du préambule de 1946 qui avait été inscrit dans la loi de 1982 : « Le droit à l'habitat est un droit fondamental ; il

s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent. » Cette phrase disparaît et ce n'est pas un hasard. C'est l'expression de votre volonté de manifester contre ce droit à l'habitat.

Vous faites une loi, cela est vrai. Mais elle ne régit pas le droit à l'habitat, elle le nie. Oui, monsieur le ministre, en fait et en droit, elle le nie.

Vous avez beau reprendre en chœur avec M. Fanton que « l'on pourrait inscrire le droit à l'habitat dans toutes les phrases et dans tous les articles du projet », c'est une contrevérité, et vous n'hésitez pas à utiliser un mot pour son contraire. Il est vrai que c'est une pratique de votre majorité.

M. Léotard n'hésitait pas à parler de liberté de communication pour son projet d'aliénation et votre gouvernement n'a que le mot « liberté » à la bouche sans pour autant, un instant, cesser de la bafouer.

Je vais d'ailleurs, maintenant, en faire la démonstration et prouver, ce faisant, que ce texte est irrecevable car il est la négation même du droit à l'habitat.

Vos arguments principaux sont au nombre de six.

Vous prétendez vouloir augmenter le nombre de logements construits, enrayer la chute inquiétante des emplois dans le bâtiment et assurer le retour à l'investissement privé.

C'est en 1984 que, pour la première fois, la barre des 300 000 mises en chantier de logements sociaux par an n'a pas été atteinte. Or l'année 1985 a été bien plus mauvaise et 1986 s'annonce déjà pire encore.

De plus, contrairement à vos assertions, l'accroissement annoncé dans le secteur du logement spéculatif, de l'avis même des professionnels du bâtiment, n'est pas fiable.

Cela est si vrai que les mises en chantier totales seront, en 1991 - d'après des chiffres qui ont pu être vérifiés - ramenées à moins de 275 000, ce qui sera désastreux pour l'industrie du bâtiment qui, après plus de 300 000 suppressions d'emplois en dix ans, en verra encore des dizaines de milliers d'autres disparaître.

Voilà, monsieur le ministre, qui tord le cou à vos déclarations d'intention. Et les faits démentent vos belles paroles.

Il serait, à cet égard, injustifié de ne pas faire le parallèle entre la situation actuelle en matière de logement et les déchirants appels au secours des patrons qui demandaient, il n'y a pas si longtemps encore : « libérez-nous des charges sociales et nous investirons ; laissez-nous libres de licencier et nous embaucherons ».

La main tendue du Gouvernement aux patrons et sa « compréhension » à leur égard l'ont amené, depuis le 16 mars, à leur offrir cadeau sur cadeau... L'investissement est toujours au point mort et le chômage continue sa progression ; où sont donc les conséquences des belles promesses patronales ? Pèsent-elles le même poids que celles du Gouvernement ?

Allez-vous faire pareil en matière de logement, pour aboutir aux mêmes et piteux résultats ?

On peut se poser très sérieusement la question au vu des dispositions budgétaires proposées par le Gouvernement pour 1987.

Votre gouvernement, monsieur le ministre, table sur une éventuelle relance de l'investissement locatif privé même éphémère - on a parlé précédemment de 5 000 logements - pour calmer les gens et offrir quelques nouveaux logements à un marché locatif incapable de répondre à la demande. Pour ce faire, il aménage quelques incitations fiscales dont les bénéficiaires les plus importants iront - ce n'est pas un hasard - à ceux qui en ont le moins besoin.

Mais la construction d'un petit nombre de logements locatifs privés - le Gouvernement parle de 25 000 logements par an mais je suis certain que ce chiffre ne sera pas atteint - ne résout nullement la question qui est posée : que faites-vous pour que toutes celles et tous ceux qui vivent chez nous puissent se voir assurer leur droit à l'habitat ?

Les besoins en logements sont criants. M. Dejoie, rapporteur au nom de la commission, cite le chiffre de 400 000 à 450 000 par an.

La relance envisagée par le Gouvernement, si elle se produit, ne peut qu'être conjoncturelle, d'autant que la grande spéculation privée a toujours eu intérêt à maintenir une situation de déficit chronique en matière d'offre de logements pour avoir toute liberté en matière de fixation de loyers.

Nous aurons certainement l'occasion, au cours du débat, de parler de cette égalité entre les cocontractants, de cette prétendue égalité entre le locataire qui cherche un logement et le bailleur qui dispose de ce logement. Voyez-vous le locataire dire : non merci, je n'en veux pas, je vais aller dormir dans la voiture au coin de la rue !

Il est d'ailleurs symptomatique que le dispositif budgétaire opère un transfert, un report de l'aide publique au logement social sur la spéculation immobilière privée.

Ainsi, pour une même aide publique au secteur social, on avait autrefois un logement qui était loué pendant plusieurs dizaines d'années à un prix, certes trop élevé à notre avis, mais scientifiquement calculé à partir de la surface corrigée ; on aura désormais un logement locatif privé, pour lequel la seule obligation sera de le maintenir en location pendant six ans et dont le niveau de loyer sera fixé librement, c'est-à-dire à des conditions toujours défavorables pour le locataire.

Et si l'on suit les propositions annoncées ce matin par M. Dejoie, qui s'apprête, monsieur le ministre, à vous demander d'aller plus loin, les conditions de précarité seront encore plus lourdes à supporter pour le locataire.

C'est là, monsieur le ministre, sur le plan social, une espèce de détournement de fonds publics.

Si vos incitations fiscales peuvent éventuellement permettre la construction d'un faible nombre de logements nouveaux, ces logements ne pourront évidemment pas servir à mettre en œuvre le droit au logement, dont vous vous dites pourtant l'ardent défenseur.

A cet égard, monsieur le ministre, votre projet est dès à présent irrecevable.

Vous affirmez vouloir favoriser l'accession à la propriété. Mais en faveur de qui, monsieur le ministre ?

Les petits accédants à la propriété ont de plus en plus de mal, vous le savez, à payer leurs traites car ils sont les victimes des orientations issues de la loi de 1977 sur le conventionnement - dont nous, communistes, n'avons jamais cessé de demander l'abrogation - notamment, d'un mécanisme de financement de l'accession à la propriété qui incitait à un fort endettement et à des remboursements élevés puisque le bénéficiaire de l'A.P.L. - aide personnalisée au logement - devait les compenser.

Or, dans le courant du mois d'août, le décret annuel de réévaluation de l'A.P.L. en fonction de l'inflation n'a pas pris entièrement en compte cette dernière et l'on peut craindre le renouvellement de cette pratique néfaste pour les locataires et la mise en place d'une A.P.L. au rabais qui pénalise ainsi fortement les petits accédants à la propriété.

Dans votre projet de budget - que l'on ne peut dissocier du projet de loi que nous examinons, comme l'a fait très justement remarquer M. Dejoie - les avantages fiscaux de l'article 14 n'ont rien à voir avec un quelconque droit à l'habitat. En effet, vous proposez de privilégier ceux qui ont les moyens d'investir - les avantages fiscaux, je le répète, sont d'autant plus intéressants que les sommes en jeu sont importantes - au détriment des petits accédants auxquels vous ne proposez aucune facilité.

Allant à l'encontre de certaines déclarations faites à l'Assemblée nationale, dont les auteurs refusaient de prendre en compte les propositions des députés communistes alors que ces derniers étaient les seuls à défendre les petits accédants, nous proposons au Sénat - ils ont également été déposés à l'Assemblée nationale - des amendements qui vont dans un sens favorable aux demandeurs en logement. Ils tendent à permettre à ces petits accédants de renégocier leurs emprunts et donc de faire prendre en compte la baisse des taux d'intérêt sans perdre pour autant le bénéfice de l'A.P.L., ce qui n'est pas le cas actuellement, ou à étendre à ceux qui ne construisent pas à titre principal avec un prêt aidé par l'Etat le bénéfice de l'exonération de dix ans sur la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Ici encore, votre seul objectif est de répondre aux exigences du grand capital immobilier et nullement à une aspiration légitime des gens à posséder leur propre logement.

Je suis persuadé que M. Larché n'approuve pas entièrement mes propos. Mais il a quand même constaté la nécessité de différencier une société civile immobilière, propriétaire de plusieurs milliers de logements, et un petit propriétaire qui, pour reprendre le chiffre qu'il a cité, possède deux studios.

Votre projet, monsieur le ministre, est donc, à cet égard, irrecevable.

Vous soutenez qu'il est dans vos ambitions et dans vos objectifs d'obtenir un juste équilibre dans les rapports entre locataires et propriétaires : un cheval, une alouette !

Permettez-moi, monsieur le ministre, de m'étonner d'une telle affirmation.

Vous qui organisez des baux précaires de trois ans, et quelquefois d'une année seulement, quand un « événement précis » le justifie ;

Vous qui, selon les mots mêmes de M. Beaumont, rapporteur à l'Assemblée nationale, donnez « quelques occasions de tourner la loi » en excluant, par exemple, les locaux meublés du champ d'application de celle-ci ;

Vous qui n'imposez pas au bailleur de réelle obligation de louer un logement en bon état puisque vous prévoyez, par ailleurs, que le locataire pourra avoir à se charger des travaux à effectuer contre un dédommagement qui reste à définir ;

Vous qui remettez en cause les droits collectifs des locataires en « cassant » les rapports collectifs pour mieux faire accepter par chacun des locataires face aux propriétaires unis et organisés vos dispositions de régression sociale ;

Vous qui passez sous silence l'augmentation considérable des loyers qui va résulter de ce projet alors qu'il s'agit pourtant d'une de ses caractéristiques majeures - M. Larché le rappelait tout à l'heure - au point que, à l'heure actuelle, à Paris, certains propriétaires - mais vous devriez le savoir, monsieur le ministre - anticipent déjà sur l'application d'une loi qui n'est pas encore votée, les nouvelles conventions étant établies sur la base de loyers qui, très souvent, sont hors de proportion avec ce que permettent aujourd'hui les textes ;

Comment osez-vous prétendre que vous êtes pour un équilibre entre bailleur et locataire ?

Un tel équilibre, monsieur le ministre, exigerait que le logement ne soit pas considéré comme une simple marchandise. Vous le voyez, monsieur Larché, nous nous retrouvons quelquefois, (*M. Larché acquiesce.*) mais, alors, vous devriez aller jusqu'au bout et ne pas dire ensuite au ministre que vous êtes tout à fait d'accord avec lui et que vous ne souhaitez rien changer à ce qu'il nous propose.

Le logement devrait donc être considéré non comme une simple marchandise mais comme un moyen de satisfaire l'un des besoins essentiels de l'homme. Or, non seulement votre projet de loi ne répond pas à cette exigence, mais il la nie, en organisant exactement le contraire, je veux dire la satisfaction des appétits des spéculateurs de l'immobilier et de la finance.

Votre projet de loi est donc, à cet égard, encore irrecevable.

Dernier problème, enfin, auquel vous prétendez avoir trouvé une solution pour la réalisation du « droit à l'habitat » : une plus grande fluidité du marché du logement pour une meilleure santé financière des H.L.M.

Les H.L.M. - nous le savons tous - connaissent de grandes difficultés. Mais ces difficultés tiennent pour une part essentielle aux conditions de financement de la construction sociale ou de l'amélioration de l'habitat par la réhabilitation. Nous avons, à ce propos, bien souvent dénoncé la loi de 1977 et ses effets pervers, qu'on ne supprimera pas en augmentant les loyers ou en généralisant les surloyers préconisés par votre texte, monsieur le ministre.

Bien au contraire, la progression des impayés ne pourra que s'accroître avec de telles dispositions et aggraver encore les situations difficiles des organismes H.L.M.

Quant aux dispositions qui allégeraient, selon vos dires, la gestion des organismes sociaux, il s'agit, sans aucun doute, de mesures grâce auxquelles ces organismes vont franchir une étape décisive dans la voie de la privatisation. Certes, le chemin était tracé, puisque le précédent gouvernement avait permis la création des offices publics d'aménagement et de construction, les O.P.A.C., établissements publics à caractère industriel et commercial.

Vous avez suivi la route, monsieur le ministre, et vous vous engagez dans la voie qui mène purement et simplement aux sociétés anonymes.

On le voit, ces mesures, de la même manière que celles qui ont été précédemment analysées, ne permettent pas plus de réaliser cet objectif qu'est le droit à l'habitat. Votre projet est donc, à cet égard, encore irrecevable.

Un mot encore, monsieur le ministre, sur l'un des moyens que vous avez choisis pour arriver à vos fins, les dispositions foncières.

La spéculation immobilière a besoin, pour se développer, de la spéculation foncière. C'est une lapalissade ! Celle-ci se heurte aujourd'hui à quelques contraintes que vous proposez de faire sauter, notamment en dépossédant les pouvoirs locaux d'un certain nombre de leurs prérogatives, qu'il s'agisse du plafond légal de densité ou du droit de préemption. Ces dispositions sont inacceptables.

En définitive, monsieur le ministre, votre projet ne peut pas satisfaire l'obligation sociale à laquelle doit répondre, à l'orée du XXI<sup>e</sup> siècle, une société de justice : assurer à tous ses citoyens un droit au logement.

Pis encore, il nie ce droit, en organisant une précarité qui va permettre de répondre au seul objectif qui préoccupe en réalité les auteurs du projet et ceux qui le soutiennent : la rentabilité financière, c'est-à-dire la spéculation foncière et immobilière.

Comment des familles déjà durement touchées par la crise, la baisse de leurs revenus ou le chômage, pourront-elles faire face à des hausses de loyers sans précédent ? Je me réfère à cet égard à ce qu'a dit tout à l'heure M. Larché, et à ce que l'on peut trouver dans un certain nombre d'écrits au sujet du texte que nous examinons.

Le rapport de la commission des lois de l'Assemblée nationale ne prévoit-il pas, pour la décennie à venir, dans la capitale, le quadruplement des loyers de 1948, le triplement des loyers H.L.M. et le doublement pour les autres, afin de les aligner sur les loyers libres ?

Vous disiez ce matin, monsieur le ministre, que votre projet de loi n'était pas très connu. Je partage ce sentiment. Mais je suis persuadé que si les locataires savaient à quoi ils doivent s'attendre, ils réagiraient d'une toute autre façon.

A lire le rapport de l'Assemblée nationale, on est effrayé à l'idée que cette étude a été effectuée à partir de l'hypothèse que ces loyers libres n'augmenteront pour ainsi dire pas, ce qui est pour le moins une vue de l'esprit.

Comment les familles pourront-elles assurer pour les leurs un domicile durable ?

Va-t-on, aujourd'hui, vers la situation que connaît un pays auquel vous semblez vous référer avec bonheur, monsieur le ministre - je veux parler de l'Italie - situation qui est la conséquence de la législation dont les Italiens se sont dotés en 1978 et qui est proche de celle que vous nous proposez ?

Je lisais récemment dans la presse que, selon les chiffres officiels, près de 15 000 ordonnances d'expulsion, soit 49 p. 100 de plus qu'au premier semestre de 1985, ont été exécutées ces derniers mois, particulièrement à Rome, à Bari et à Milan.

Ce sont principalement des familles de condition modeste ou des personnes âgées qui se retrouvent à la rue. Il faut d'ailleurs savoir qu'en Italie 65 000 ordonnances d'expulsion doivent encore être exécutées.

Peut-on un seul instant envisager pareille situation chez nous ?

Votre projet de loi est irrecevable, monsieur le ministre : irrecevable au regard de la Constitution et de son préambule, mais aussi et surtout au regard du droit à l'existence pour chaque famille de chez nous.

C'est donc avec insistance, mes chers collègues, que nous vous demandons de voter l'irrecevabilité du texte qui nous vient de l'Assemblée nationale. (*Applaudissements sur les travées communistes.*)

**M. le président.** La parole est à M. Dejoie, rapporteur.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je viens d'entendre avec un relatif agrément tout ce qui vient d'être dit. Le propos liminaire de notre collègue M. Lederman me semble de nature à nous reconforter.

Dans cette enceinte et dans d'autres, j'ai entendu certains collègues de M. Lederman stigmatiser la collusion qui existerait entre le parti socialiste et la majorité de notre assemblée ; je viens d'entendre aujourd'hui affirmer non pas la col-

lusion, mais l'identité de vues entre le précédent orateur et un membre éminent de la majorité. Ce consensus national que je constate dans l'instant me semble tout à fait reconfortant.

**M. Roger Romani.** Très bien !

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** M. le ministre va certainement en profiter ; je lui souhaite de toute façon de ne pas en être la victime.

Mais j'en viens plus sérieusement au propos qui a été tenu. Pour ma part, je ne vois rien, dans le projet qui nous est présenté, qui soit contraire à la Constitution.

**M. Charles Lederman.** On va vous le montrer !

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Il ne suffit pas de dire que l'on va démontrer quelque chose, il ne suffit pas d'aligner un certain nombre de phrases parfaitement bien balancées et bien prononcées pour qu'il en résulte automatiquement une démonstration parfaite ; je ne l'ai du moins pas ressenti personnellement après l'avoir entendu.

C'est pourquoi je ne puis bien évidemment qu'émettre, tant au nom de la commission des lois qu'en mon nom personnel, un avis défavorable sur la motion qui nous est présentée. (*Applaudissements sur les travées du R.P.R., de l'U.R.E.I. et de l'union centriste, ainsi que sur certaines travées de la gauche démocratique.*)

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Monsieur le président, je surprendrais l'assemblée en disant que je ne partage pas les conclusions de M. Dejoie ! Je voudrais néanmoins présenter quelques observations à M. Lederman, même si je sais que je ne le convaincrs pas.

**M. Charles Lederman.** Essayez !

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Je vais quand même vous exposer quelques arguments, monsieur Lederman.

Vous avez déclaré que certains pays proclament haut le droit à l'habitat, à l'information, au libre choix d'une religion, mais n'en favorisent guère l'exercice. (*M. Arzel, rapporteur, applaudit.*)

Personnellement, il me semble qu'il vaut mieux trouver les moyens pratiques de l'exercice du droit au logement plutôt que de proclamer ce droit sans pouvoir le réaliser. Je dirai, puisque vous avez donné des exemples concrets, que ma préférence va à l'expérience de la République fédérale d'Allemagne, qui, aujourd'hui, loge ses familles dans de meilleures conditions que la quasi-totalité des pays auxquels vous vous référez très souvent.

A cet égard, l'économie sociale de marché est le système qui permet le mieux de concilier tant les objectifs d'efficacité d'une économie de marché que les objectifs sociaux d'une politique du logement. A ce sujet, je participais récemment à une rencontre des ministres de l'habitat des pays de l'O.C.D.E. Tandis que nous comparions l'ensemble de nos politiques, nous nous sommes rendus compte qu'il n'est pas un Etat parmi les pays industrialisés qui fasse un effort comparable au nôtre pour l'accession sociale à la propriété et l'aide au logement. Regardez les faits ! Le budget de 1987 est en augmentation de 4 p. 100 en ce qui concerne le logement.

Vous avez cependant raison sur un point, lorsque vous dénoncez l'évolution des années 1984-1985 pour ce qui est du nombre de logements construits : avec 295 000, nous sommes loin au-dessous de nos besoins.

Aujourd'hui, nous vous proposons de remédier de façon lucide à cette situation de pénurie.

Les causes de cette pénurie sont multiples : augmentation des taux d'intérêt ; situation d'inquiétude de beaucoup de candidats potentiels à l'accession à la propriété compte tenu de l'insécurité que représente le chômage ; stagnation, depuis quelques années, du revenu ; rigidités excessives. La chute du logement est due pour une grande part à la fuite de l'investissement privé.

Pour faire face à cette situation, l'essentiel des déductions fiscales est institué en faveur des accédants à la propriété. Les 250 000 candidats à l'accession doivent pouvoir bénéfici-

cier de coûts réduits. La situation actuelle - je tiens à le rappeler - se caractérise par une baisse de l'ordre de 10 à 15 p. 100 du coût du logement, résultant à la fois de la diminution des taux d'intérêt et, depuis le 1<sup>er</sup> juin, des possibilités de déduction fiscale.

Certains journaux annoncent les premiers signes, très nets, d'une reprise de l'embauche dans le bâtiment et les travaux publics dans certaines régions françaises. C'est la première condition de la justice, tant il est vrai que l'injustice principale, en France, c'est d'abord celle qui sépare ceux qui ont un travail de ceux qui n'en ont pas.

**M. Amédée Bouquerel.** Très bien !

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Tout le fil conducteur du plan logement que nous vous proposons consiste donc à favoriser le retour de la croissance et de l'emploi. En effet, c'est ce qu'attendent essentiellement nos compatriotes.

**M. Roger Romani.** Très bien !

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Je pourrais multiplier les observations, monsieur Lederman, mais j'aurai certainement le temps, au cours de l'examen de ce texte, non pas de vous convaincre, mais de vous montrer - et de montrer à l'opinion publique - que vous avez tort. *(Applaudissements sur les travées de l'union centriste, du R.P.R., de l'U.R.E.I. et sur certaines travées de la gauche démocratique.)*

**M. le président.** Je mets aux voix la motion n° 1 rectifiée bis tendant à opposer l'exception d'irrecevabilité.

Je rappelle que l'adoption de cette motion aurait pour effet d'entraîner le rejet du projet de loi.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe communiste.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions réglementaires.

*(Le scrutin a lieu.)*

**M. le président.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

*(Il est procédé au comptage des votes.)*

**M. le président.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 11 :

Nombre des votants .....	316
Nombre des suffrages exprimés .....	316
Majorité absolue des suffrages exprimés	159
Pour l'adoption .....	78
Contre .....	238

Le Sénat n'a pas adopté.

**M. Marcel Rudloff.** Surprise !

#### Question préalable

**M. le président.** Je suis saisi par M. Méric et les membres du groupe socialiste et apparentés d'une motion n° 2 tendant à opposer la question préalable.

Cette motion est ainsi rédigée :

« En application de l'article 44, alinéa 3, du règlement, le Sénat décide qu'il n'y a pas lieu de poursuivre la délibération sur le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux. »

Je rappelle qu'en application du dernier alinéa de l'article 44 du règlement du Sénat, ont seuls droit à la parole l'auteur de l'initiative ou son représentant, un orateur d'opinion contraire, le président ou le rapporteur de la commission saisie au fond et le Gouvernement. Aucune explication de vote n'est admise.

La parole est à M. Laucournet, pour défendre cette motion.

**M. Robert Laucournet.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je crois qu'il n'est pas inutile de rappeler, en cet instant, après avoir entendu, ce matin, la présentation du ministre et des rapporteurs, qu'après un vote positif de la commission mixte paritaire, le Sénat votait à l'unanimité le loi du 22 juin 1982, cette loi Quilliot aujourd'hui si décriée dont on nous propose l'abrogation à l'article 55.

Le rapporteur au fond, que j'assistais pour avis de la commission des affaires économiques et du Plan, était notre éminent collègue Paul Pillet, membre de la majorité au Sénat et de l'opposition d'alors, membre, au demeurant, de votre parti politique, monsieur le ministre.

Le rapporteur du Sénat de 1982 avait analysé, aussi bien que nous le faisons quatre ans après, la crise du logement de l'après-guerre et l'incidence de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, la nécessité de considérer qu'il fallait prendre garde à ne pas légiférer seulement pour Paris, l'Île-de-France et les grandes agglomérations. C'est encore d'actualité aujourd'hui.

Pour lui existait une impérieuse nécessité de limiter par des barrières, des correctifs, le processus inflationniste de l'augmentation des loyers.

Il disait notamment, et cela nous paraît toujours une évidence en période de pénurie : « Tant que le bailleur ne sera pas quelqu'un qui cherchera à louer, et tant que le locataire n'aura pas le choix du logement, la concurrence ne sera pas établie et le marché n'aura pas un caractère normal. » La justesse du propos est encore plus de mise aujourd'hui.

Praticien, homme de terrain, il cherchait, comme nous tous, à promouvoir le développement de l'investissement immobilier qu'il séparait bien des inquiétudes supposées, eu égard aux idées nouvelles qui se faisaient jour dans le domaine des relations entre bailleurs et locataires.

Il souhaitait d'ailleurs vivement, et le montra dans une attitude constante, que soit établi un véritable code des rapports collectifs, dont la plupart s'étaient déjà amorcés à la suite de la commission Delmon.

Quatre ans ont passé. Je ne suis pas sûr, monsieur le ministre, que votre ami Paul Pillet soit satisfait de la façon dont vous traitez maintenant la loi Quilliot de 1982. De surcroît, j'ai quelques raisons de penser que cet homme compétent et réfléchi désapprouve la façon avec laquelle vous traitez le problème, à la solution duquel il avait apporté sa pierre, notamment par son vote.

**M. Michel Caldaguès.** Mon cher collègue, me permettez-vous de vous interrompre ?

**M. Robert Laucournet.** Je vous en prie.

**M. le président.** La parole est à M. Caldaguès, avec l'autorisation de l'orateur.

**M. Michel Caldaguès.** Il est exact, monsieur Laucournet, que le Sénat a, en son temps, voté les conclusions d'une commission mixte paritaire - celles qui ont abouti à la loi du 22 juin 1982 - qui contenaient quelques « aumônes » faites au texte du Sénat.

Mais c'est vraisemblablement parce que le Sénat a eu, en la circonstance, le sentiment d'avoir été « piégé » que, par la suite, il a considérablement modifié son comportement vis-à-vis des commissions mixtes paritaires. *(Applaudissements sur les travées du R.P.R. et de l'U.R.E.I.)*

**M. André Méric.** Ce n'est pas vrai !

**M. le président.** Veuillez poursuivre, monsieur Laucournet.

**M. Robert Laucournet.** Mon cher collègue, j'étais rapporteur du texte et je n'ai fait que rappeler des événements qui se sont déroulés dans cette maison au mois de mai 1982. Même si cela vous dérange, ce sont les faits !

Après avoir rappelé les conditions d'élaboration de la loi de 1982, dont vous proposez aujourd'hui un vaste nettoyage qui ne permet plus de la reconnaître, il importe de voir quelle a été l'évolution du secteur pendant ces quatre dernières années.

Dès la parution de la loi, le monde de l'immobilier et les petits propriétaires, systématiquement télégués dans la campagne politique du moment, faisaient porter toute la responsabilité de la situation inquiétante du bâtiment sur le nouveau texte.

Nous avons répliqué, et nous continuerons de le faire, en disant que le retrait de l'investissement privé dans le logement avait d'autres causes, que l'inquiétude et les raisons du recul se plaçaient à un autre niveau. Elles ont des causes multiples - vous en avez vous-même rappelé quelques-unes - mais différentes. C'était, et c'est encore, un mauvais procès fait à la loi Quilliot.

Ces causes, je les résumerai en quelques paragraphes.

En premier lieu, le taux d'intérêt réel des emprunts et le faible rapport de l'investissement opèrent un effet de dissuasion sur les acquéreurs potentiels, qu'ils achètent pour louer ou pour se loger eux-mêmes.

En deuxième lieu, le transfert des capitaux privés de l'immobilier vers les placements financiers et l'industrie, déjà amorcé avant mars 1986, a été amplifié depuis votre arrivée au pouvoir, notamment par les privatisations, pièce maîtresse de votre politique.

Par ailleurs, la montée du chômage et la faible évolution du pouvoir d'achat ont transformé profondément les réactions psychologiques de nos concitoyens. Nous voyons bien dans nos villes combien les jeunes ménages hésitent à s'endetter, lorsqu'ils sont menacés de chômage.

Nous voyons aussi combien l'évolution des mœurs et de la famille - rupture des couples, autonomie des jeunes - rend précaire la construction du foyer, que la génération précédente pouvait envisager avec plus de confiance.

La loi Quilliot a eu bon dos pour porter tous les péchés qu'on lui a imputés et qui la dépassent ; problèmes de société, problèmes de travail, de mobilité des Français, telles sont quelques-unes des raisons principales du recul.

Enfin, une autre raison du retrait de l'investissement privé - et non la moindre - est la lourdeur de la loi de 1977 sur l'aide à la personne. Si ce texte a conduit à améliorer la qualité des logements sociaux et à permettre l'accession à certaines catégories de familles, la masse des sommes qu'il mobilise en aide personnalisée au logement - 4 500 millions de francs en 1980, 14 400 millions de francs en 1986 - conduit l'Etat, devant cette explosion, à consacrer plus de crédits aux aides et aux intérêts qu'à des dotations à la construction de nouveaux logements. Je sais d'ailleurs, monsieur le ministre, puisque nous avons eu un échange très utile en commission à ce sujet, combien ce problème vous préoccupe.

Ce sont là quelques causes de la diminution de l'investissement privé. L'abrogation de la loi Quilliot n'a rien à faire avec ces causes auxquelles des remèdes appropriés doivent être recherchés. Vous n'accroîtrez pas le nombre de logements construits tant que les verrous que j'ai cités n'auront pas été retirés.

J'en viens maintenant aux rapports entre bailleurs et locataires, que vous voulez - c'est votre expression - sortir d'une situation trop figée.

Je dois rappeler d'abord que, pour nous, le logement locatif n'est pas un produit ordinaire, et votre formule « ne plus soustraire la location aux lois du marché » nous inquiète.

Le logement locatif est une nécessité vitale pour nos familles. Nous allons proposer de rétablir au début du présent projet de loi l'article 1<sup>er</sup> de la loi Quilliot, qui affirme comme fondamentaux le droit à l'habitat et l'équilibre des droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires, dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.

Votre projet de loi, monsieur le ministre, en inscrivant la location dans un système de marché, apporte-t-il une réponse appropriée à la situation actuelle, alors que nombre de nos concitoyens ne disposent pas de logement correspondant à leurs besoins, à leurs désirs et à leurs moyens ?

La loi du marché n'est admissible, pour nous, que dans un système d'abondance où la pression de l'offre, supérieure à la demande, établit les pouvoirs et les droits des partenaires. A défaut, la loi du marché, appliquée à la location, transformera ce marché en système d'exclusion par l'argent.

Vous allez même déclencher à moyen terme, sur des marchés aussi divers que celui de Paris ou celui de n'importe quelle ville de province, le ballet infernal des augmentations, des déménagements, des relogements, des quittances impayées, des expulsions et des actions en justice qui vont

envahir les prétoires. A l'occasion de l'abrogation psychologique d'une loi dont vous ne voulez plus entendre parler, vous allez déclencher des processus que vos prédécesseurs, socialistes ou libéraux, avaient prudemment hésité à mettre en œuvre.

Nous craignons que vous ne redonniez vigueur aux passions sous-jacentes dans les rapports entre bailleurs et locataires.

La masse des lettres que nous recevons, toutes écrites sur un modèle type, et qui déplorent que vous n'en faites pas assez et qu'il faut pouvoir renvoyer le locataire à tout moment et fixer le loyer au prix souhaité, nous inquiètent sur les conséquences prévisibles à attendre de cet état d'esprit.

**M. André Méric.** Très bien !

**M. Robert Laucournet.** Pendant des années, avant 1981, les gouvernements auxquels vous avez participé ont massivement utilisé le blocage des loyers. Avec la loi Quilliot, nous avions prévu un mode d'augmentations automatique, lié à l'inflation et favorisé par la concertation.

Aujourd'hui, vous transférez aux propriétaires la responsabilité des hausses. Votre projet de loi met le locataire en position de sujet et, même si nous n'avons pas la religion du propriétaire toujours exploiteur et malintentionné et celle du locataire toujours parfait et toujours victime, nous estimons qu'il y a dans votre texte un déséquilibre que nous ne pouvons admettre.

Vous savez aussi combien nous sommes attachés à la concertation, à la fixation contractuelle des accords, à la discussion entre bailleurs et locataires qui était un des axes du texte de 1982. C'était l'idée maîtresse de la loi Quilliot : « rendre possibles les accords collectifs de location qui doivent avoir pour objet d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires tout en respectant l'équilibre économique et juridique des contrats ».

Il n'a pas été suffisamment rappelé dans la discussion à l'Assemblée nationale que cette politique avait été couronnée de succès par la signature de six accords nationaux de location et de modération, et de trois accords nationaux sur la réalisation de travaux.

Nous aurons l'occasion, lorsque nous examinerons l'article 40 de votre texte, monsieur le ministre, de vous démontrer que vous êtes même en recul par rapport à la commission Delmon ! Nous ne pouvons l'accepter.

Je pense que le Sénat a également réfléchi sur la précarité et l'insécurité qui vont être introduites dans notre parc H.L.M., avec toutes les incidences à prévoir pour les organismes eux-mêmes. La prétendue liberté qui leur est accordée peut avoir, je le redoute, de graves inconvénients pour leur fonctionnement et l'exercice de leur mission sociale. Les présidents d'offices, nombreux dans notre assemblée, sont inquiets des perspectives nouvelles que pourrait créer la mise en place de votre texte.

Le dépôt de la question préalable par le groupe socialiste, conformément à l'article 44 du règlement du Sénat, vise à faire connaître à l'opinion que nous sommes opposés à votre philosophie de la loi du marché appliquée au logement dans notre pays, que votre texte n'apporte aucune réponse aux problèmes du secteur du bâtiment et des travaux publics, que cette loi va apporter une instabilité permanente dans les rapports sociaux, et notamment entre bailleurs et locataires.

Notre question préalable a une valeur d'avertissement solennel dans un problème aussi grave que celui dont nous débattons aujourd'hui, et j'ai l'honneur de demander au Sénat de la voter par scrutin public. (*Applaudissements sur les travées socialistes.*)

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** M. Laucournet vient d'affirmer - tout le monde le sait - qu'il n'y a pas, aujourd'hui, équilibre entre l'offre et la demande en matière de logement. Nous en sommes tous persuadés.

La plupart des raisons qui ont aggravé ce déséquilibre, ces dernières années notamment, sont aujourd'hui connues. Il nous est proposé un certain nombre de mesures tendant à favoriser et à rétablir cet équilibre. Certains les refusent. C'est leur droit mais dans quel but ?

On affirme en outre le droit au logement. Certes, mais ce n'est qu'une pétition de principe, c'est insuffisant.

Je souhaite donc simplement que l'on accepte les mesures qui sont proposées pour y parvenir. C'est dans ces conditions que je ne puis, au nom de la commission des lois, être favorable à la question préalable qui nous est présentée. (*Applaudissements sur les travées du R.P.R. de l'U.R.E.I. et de l'union centriste.*)

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Je répondrai d'abord à M. Laucournet que pratiquement tous les pays européens ont adapté ou adapté leur législation sur le logement pour tenir compte de l'évolution de la situation et tirer les leçons de l'expérience.

J'estime pour ma part - vous le savez, car je crois avoir été clair sur ce sujet - que la seule modification de la loi de 1982 ne serait pas suffisante pour stopper la dégradation du secteur du bâtiment et des travaux publics et retrouver une croissance nécessaire de l'offre.

C'est la raison pour laquelle ce projet de loi ne constitue qu'un des volets du plan logement. Il faut y ajouter les dispositions financières, fiscales, qui lui donnent toute sa cohérence, qui visent à augmenter l'offre et, à terme, servent les intérêts des locataires.

Qui peut dire aujourd'hui, monsieur Laucournet, que les locataires connaissent une situation enviable ? Peut-être ceux dont la situation est acquise ; mais qu'en est-il aujourd'hui des personnes qui sont à la recherche d'un logement ? Combien grandes sont leurs inquiétudes et leur attente ! Le parcours du combattant, a-t-on dit, d'un jeune qui cherche un logement dans une grande ville, est aujourd'hui redoutable.

Par ailleurs, devant la multiplication des systèmes de contournement des législations face à une inadéquation telle entre la réalité et les textes, faut-il toujours laisser la réalité s'éloigner encore plus des textes, ou essayer de trouver une solution en s'attaquant à la cause du mal, la cause du mal étant la pénurie actuelle de logements et la solution le regain de vitalité de ce secteur ?

C'est la raison pour laquelle le projet de loi ne modifie pas seulement certains des rapports locataires-propriétaires mais vise aussi - je reprends votre expression - « à faire sauter les verrous », qu'ils s'appellent réglementation ou insuffisance de l'offre foncière.

Le locataire, avez-vous dit, sera mis en situation de sujet. Il nous est plutôt reproché - cela a été suffisamment dit ici même - de ne pas aller assez loin, tout simplement parce que nous avons eu la prudence et le pragmatisme de reconnaître qu'aujourd'hui la loi du marché conduirait à des augmentations de prix que nous n'acceptons pas en raison à la fois des risques inflationnistes et des déstabilisations que cela entraînerait pour de nombreux locataires ; la notion de période transitoire de quatre ans ou de huit ans, que certains trouvent longue, a justement pour objectif d'augmenter l'offre au cours de cette période.

Enfin, il y a un point de votre exposé que je n'ai vraiment pas compris tout à l'heure, s'agissant de la précarité du parc H.L.M. En effet, l'ensemble des mesures que j'ai prévues en ce qui concerne le texte sur les habitations à loyer modéré sont conformes globalement à celles qui m'ont été demandées tant dans mon bureau qu'au cours de toutes les assemblées et de toutes les rencontres avec les organismes H.L.M.

Un des orateurs a déclaré ici que deux tiers des organismes d'H.L.M. sont en situation financière dramatique. Je reçois de nombreuses lettres venant de toutes tendances et de toutes villes me demandant l'intervention d'une subvention d'équilibre payée par les contribuables ; or, cela ne me paraît pas la meilleure solution.

Je croyais vraiment, monsieur Laucournet, que, lorsque l'Etat avait fait l'abandon des recettes de ventes de logements pour la première fois en les laissant aux organismes d'H.L.M., c'était vraiment les aider à recycler le produit de ces ventes non seulement dans la réhabilitation, mais également dans le logement neuf. Nous savions parfaitement que, pour pouvoir répondre à la demande des locataires d'H.L.M. voulant accéder à la propriété, il fallait intéresser les organismes ; en effet, la non-motivation des organismes transformerait notre projet de loi en un texte mort, comme ce fut le cas de la loi de 1965.

C'est la raison pour laquelle, je n'ai pas du tout compris cette partie de votre intervention, dans la mesure où les dispositions proposées répondent globalement à la demande de ces organismes.

Il est vrai que j'ai entendu cet été, notamment au congrès des organismes d'H.L.M., qui, vous le savez, a accueilli favorablement ces mesures, certaines personnes « sensibiliser » les locataires en annonçant des hausses de 20 p. 100. Je comprendrais leur réaction si cela était vrai.

En raison de cette crainte, j'ai demandé aux préfets d'étudier l'ensemble des équilibres des budgets des H.L.M. de façon que l'augmentation moyenne des loyers d'H.L.M. ne soit pas supérieure de plus de un point et demi à celle de l'inflation.

Cela dit, certains réajustements, vers le haut ou vers le bas selon les secteurs, sont à effectuer. Par exemple, des personnes qui ont obtenu un logement d'H.L.M. voilà quinze ou vingt ans parce que, à cette époque, elles justifiaient d'un faible revenu, alors que ce n'est plus le cas aujourd'hui, ne paient pas pour autant de surloyer. C'est une rente de situation. Si elles le payaient, elles pourraient être un peu plus solidaires de ceux qui éprouvent des difficultés.

Je tenais à présenter ces quelques observations, convaincu que ce projet de loi est pragmatique et qu'il ménage les transitions. Je suis convaincu que, l'expérience étrangère aidant, il permettra, à terme, de sortir de la pénurie, de rétablir l'équilibre du marché et, par là même, de faire en sorte que les Français soient logés dans de meilleures conditions, particulièrement les jeunes qui, aujourd'hui, souffrent sérieusement de la crise du logement. (*Applaudissements sur les travées de l'union centriste, du R.P.R. et de l'U.R.E.I.*)

**M. le président.** Je mets aux voix la motion n° 2, tendant à opposer la question préalable, repoussée par la commission et par le Gouvernement.

Je rappelle que l'adoption de cette motion aurait pour effet d'entraîner le rejet du projet de loi.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe socialiste.

*Il va être procédé au scrutin dans les conditions réglementaires.*

*(Le scrutin a lieu.)*

**M. le président.** Personne ne demande plus à voter ?..

Le scrutin est clos.

*(Il est procédé au comptage des votes.)*

**M. le président.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 12 :

Nombre des votants .....	316
Nombre des suffrages exprimés .....	306
Majorité absolue des suffrages exprimés	154
Pour l'adoption .....	79
Contre .....	227

Le Sénat n'a pas adopté.

#### Suite de la discussion générale

**M. le président.** Je rappelle au Sénat que, dans la discussion générale de ce projet de loi, les temps de parole dont disposent les groupes sont les suivants :

Groupe du rassemblement pour la République : cinquante-neuf minutes ;

Groupe de l'union centriste : cinquante-cinq minutes ;

Groupe socialiste : cinquante-deux minutes ;

Groupe de l'union des républicains et des indépendants : quarante-sept minutes ;

Groupe de la gauche démocratique : trente-huit minutes ;

Groupe communiste : vingt-sept minutes.

Dans la suite de la discussion générale, la parole est à M. Huchon.

**M. Jean Huchon.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, par ce projet de loi, le Gouvernement entend favoriser l'amélioration nécessaire de la situation du secteur du logement aujourd'hui en crise dans notre pays.

Un constat objectif peut être dressé rapidement à propos de cette crise : les rapporteurs qui m'ont précédé à cette tribune l'ont fait avec précision et talent. Cette crise a progressé de 1974 à 1981 et s'est accentuée avec acuité à partir de cette date, non seulement dans le secteur du logement, mais aussi dans celui du bâtiment.

Ainsi la politique menée par le Gouvernement dans le secteur immobilier à la fin de l'année 1981 a-t-elle eu des conséquences économiques négatives d'une extrême ampleur, comme le démontre l'analyse chronologique de la situation du bâtiment, de la construction et du logement telle qu'elle vient de nous être rappelée.

Les résultats de cette situation regrettable ont détourné l'investissement privé de la construction de logements, au moment même où les mécanismes d'aides publiques trouvaient leurs limites, et tandis que le poids de la fiscalité sur les détenteurs de patrimoines immobiliers était aggravé par le biais de l'impôt sur les grandes fortunes.

Par ailleurs, le cadre législatif donné aux relations entre bailleurs et locataires par la loi du 22 juin 1982 est intervenu dans un climat psychologique défavorable, non exempt de préoccupations idéologiques, qui a contribué à ruiner de manière significative les objectifs de cette loi.

Au total, par l'ensemble de ces effets conjugués, c'est l'évolution de tout le secteur immobilier et de la construction qui s'est trouvé affecté et altéré.

Pour mettre fin aux effets négatifs de la crise, qui ont été rappelés, il était, en effet, indispensable de mettre en œuvre une politique de relance de l'ensemble du secteur immobilier et de la construction.

C'est dans cette direction que s'est orienté le Gouvernement, qui a fait du logement l'un des actes prioritaires de sa politique. Au nom de cette logique, monsieur le ministre, et pour assurer la relance de l'investissement privé, vous avez élaboré un plan d'ensemble destiné à favoriser l'accroissement de l'offre de logements.

Il faut rappeler qu'en matière de logements le parc français se caractérise par une inadéquation quantitative et qualitative de l'offre aux exigences actuelles de nos concitoyens, telles qu'ils peuvent les exprimer dans les différentes études de marché.

En effet, malgré le ralentissement de la croissance démographique, qui fait que l'on ne saurait s'attendre à ce que le nombre de logements devant être construits atteigne le nombre d'unités connu au cours de la période faste des années 1973-1974, il faut reconnaître que la France dispose actuellement d'un parc de logements insuffisant par rapport aux besoins réels, et que l'état de vétusté ou d'inconfort, voire d'insuffisance, des équipements de certains logements traduit une inadéquation qualitative de l'offre par rapport aux souhaits légitimes des Français.

Le projet du Gouvernement s'inscrit donc dans un plan d'ensemble qui concerne toute la chaîne du bâti et de l'investissement immobilier. C'est sa force de conviction qui donne toute leur importance aux dispositions qui sont soumises aujourd'hui à l'examen du Sénat.

La relance de l'investissement immobilier et de la construction de logements est appréhendée, au titre de ce plan, dans ses aspects juridiques, économiques et fiscaux.

Le présent projet de loi répond principalement à deux impératifs majeurs.

Il s'agit, tout d'abord, d'établir des relations nouvelles et suffisamment équilibrées entre les intérêts des bailleurs et ceux des locataires, fondées sur la confiance, de manière à créer les conditions juridiques et psychologiques indispensables à la relance de l'investissement privé.

En outre, le plan d'ensemble pour le logement comporte un important volet de mesures fiscales et financières - vous en avez parlé, monsieur le ministre - qui sont applicables tant en métropole qu'outre-mer. Ces dispositions figurent dans le projet de loi de finances pour 1987 et le Sénat devra les examiner très prochainement.

Je n'en parlerai pas longuement, mais j'aimerais mentionner les mesures qu'il contient et rappeler qu'elles font porter l'effort fiscal du Gouvernement en faveur tant des accédants à la propriété d'une résidence principale que des investisseurs de logements locatifs, notamment en assurant pour un foyer fiscal le doublement du plafond des intérêts ouvrant droit à la réduction d'impôts à l'occasion de l'acquisition d'une résidence principale et en portant de 15 à 35 p. 100 le taux maximal de réduction forfaitaire sur les revenus locatifs pour les nouveaux investissements réalisés dans des logements neufs.

Il me paraît important de rappeler que ces mesures seront applicables dès le 1<sup>er</sup> juin 1986 aux acquisitions de logements neufs et aux logements mis en chantier à compter de cette date. L'effet d'anticipation que cette mesure rétroactive est susceptible d'induire dans le comportement des investisseurs nous paraît aller dans le meilleur sens d'une revitalisation de l'ensemble du secteur de l'investissement et de la construction.

Ces mesures nous semblent être excellentes et aller dans le bon sens, car elles apportent enfin une véritable réponse à la crise de la construction et du logement qui caractérise la situation dans notre pays depuis plusieurs années.

Enfin, sur le plan financier, des mesures qui ne relèvent pas de ce projet de loi spécifique ont été prises pour opérer une baisse de 1,4 point sur le taux des prêts à l'accession à la propriété, et l'on peut s'attendre à la baisse des taux sur le marché des prêts conventionnés.

En outre, le Gouvernement a annoncé le financement de 7 500 logements locatifs sociaux supplémentaires en 1986, grâce à des prêts aidés, financés par le Crédit foncier de France.

Dans le cadre de ce plan d'ensemble pour le logement, le projet de loi qui est soumis au Sénat apporte des modifications substantielles et nécessaires au droit en vigueur.

Ce projet de loi - vous l'avez rappelé, monsieur le ministre - a pour ambition de rechercher l'instauration d'un équilibre au titre de l'ensemble des rapports juridiques entre les sujets de droit qu'il concerne, par des mesures qui introduisent la souplesse contractuelle là où elle est nécessaire et tiennent un régime d'ordre public là où il est indispensable.

Le projet de loi instaure, tout d'abord, de nouveaux rapports entre les bailleurs et les locataires, et modifie sur ce point précis la loi du 22 juin 1982, en instituant les conditions d'un nouvel équilibre guidé par le souci de remédier au mécanisme de blocage auquel avait conduit la législation précédente.

Pour atteindre ces objectifs, l'instauration de rapports de confiance entre les locataires et les propriétaires était indispensable afin d'assurer aux premiers la sécurité d'un bail intangible d'une durée appropriée et aux seconds la liberté de louer.

Le nouveau régime juridique locatif présente donc des rapports équilibrés : s'il est exact que le propriétaire pourra désormais, en fin de bail, délivrer congé au locataire sans être dans l'obligation de motiver sa décision, il faut insister sur le fait que les locataires sont assurés, en revanche, d'une réelle protection pendant la durée du bail de trois ans, augmentée éventuellement de l'effet de la reconduction tacite du bail.

Il convient, sur ce point précis, de corriger certaines présentations fallacieuses, qui concluaient à la précarité à laquelle devaient conduire certaines dispositions du texte.

Dès la publication de la loi, le nouveau régime juridique des baux de droit commun s'appliquera aux logements vacants ainsi qu'aux logements neufs. Toutefois, les logements soumis à des baux en cours seront soumis à terme à l'application de la loi nouvelle, à l'issue d'une période transitoire dont la durée est précisée à l'article 23.

Depuis le dépôt de ce projet de loi, le problème de la durée de la période transitoire a fait l'objet des interrogations les plus larges et, plus encore, à la suite des modifications qui lui ont été apportées à l'Assemblée nationale.

Il s'agit là d'une des dispositions essentielles du projet de loi et nous devons rappeler son importance puisqu'elle tend à ménager une période de sécurité et de protection du locataire de manière à éviter les « dérapages » de tous ordres.

Sans doute des voix se sont-elles élevées ici et là pour remettre en cause les dispositions actuelles de l'article 23, que les réactions émanent des syndicats professionnels représentant les propriétaires, des gestionnaires ou des locataires de biens immobiliers.

Nous comprenons leurs préoccupations spécifiques et je crois, mes chers collègues, qu'il est de notre devoir de répondre à toutes ces interrogations que l'optimum recherché par le législateur ne peut se confondre raisonnablement avec le maximum. Précisons que le propriétaire est loin d'être dépourvu de tout droit pendant la période transitoire...

Sur ce point précis du projet de loi, des amendements ont été déposés par notre groupe dans le seul dessein de permettre au Sénat de se livrer à un examen attentif des solutions envisageables au regard de la réalité quotidienne des intérêts en présence.

Au total, monsieur le ministre, nous sommes persuadés que l'ensemble des dispositions nouvelles concernant les rapports entre bailleurs et locataires permettra de mettre en place une loi durable, équilibrée et seule capable de ressusciter l'état satisfaisant du marché locatif.

Nos excellents collègues rapporteurs ont rappelé dans quelles conditions était intervenue la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Le souci du législateur - et son mérite courageux - était d'élaborer une loi de réglementation des loyers à caractère temporaire dans le contexte difficile de l'après-guerre caractérisé par une grave crise du logement en France.

Permettez-moi, mes chers collègues, de rappeler que cette loi est due principalement à l'initiative courageuse du ministre de la construction de l'époque, je veux parler ici de M. Eugène Claudius-Petit.

La loi de 1948 est toujours en vigueur à ce jour, même si elle a subi de nombreuses modifications au cours de ces vingt dernières années, modifications qui se sont traduites par des mécanismes de sortie de certaines catégories de logement.

La logique voulue par le Gouvernement pour remédier à la crise du logement l'a conduit à proposer des mesures d'extinction progressive de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Ces dispositions sont bonnes, car elles vont dans le sens d'un élargissement du marché locatif dès lors que les logements libérés répondent à des critères sérieux de confort et d'habitabilité et que le texte de loi assure la protection de certaines catégories d'occupants particulièrement défavorisées, je veux parler ici des handicapés et des personnes âgées.

Sur ce point précis, un débat s'est instauré au cours duquel il a été mis en évidence que l'application des dispositions de l'article 29 du projet de loi pouvait conduire, dans certains cas extrêmes, à protéger des personnes dont les revenus étaient manifestement supérieurs à ceux de locataires jeunes et actifs. Nous ne pensons pas qu'il soit décent de mettre en avant des situations en réalité exceptionnelles pour tenter de persuader le Parlement de l'inadaptation de mesures de protection qui peuvent se justifier dans la plupart des cas. Cependant, le texte final de l'article 29 devrait donner les moyens au Gouvernement, lors de la phase réglementaire, de tenir compte des situations réelles de chacun des locataires.

Cette préoccupation pourrait notamment avoir pour but d'éviter de créer, par l'effet de la loi et dans des marchés particuliers comme celui de la capitale, une discrimination à rebours en faveur des revenus les plus élevés. C'est précisément la voie dans laquelle s'est engagé le rapporteur de la commission des affaires économiques, notre excellent collègue Jean Faure.

Là encore, il nous semble opportun que le texte puisse envisager, comme il le fait, un système souple et progressif de sortie de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Ce souci a pour but légitime d'éviter un bouleversement trop brutal de la situation des locataires en place ; cela nous paraît une bonne chose.

Le projet de loi a pris le parti courageux de s'attaquer aux difficultés croissantes du secteur du logement social en France dont ces dernières années ; ont mis en lumière la particulière acuité. Pour cette raison, le projet de loi propose de mettre en place une série de dispositions qui ont pour but de permettre aux organismes d'H.L.M. de mieux équilibrer leur gestion, d'alléger leurs conditions de fonctionnement et, enfin, de rapprocher leurs statuts du droit commun tout en préservant leur vocation sociale.

Dans cet esprit, et pour mieux permettre aux organismes d'H.L.M. de gérer leur parc immobilier, il est prévu non seulement de faciliter la gestion moderne de ces organismes, mais également d'introduire plus de souplesse dans la fixation des loyers.

En outre, le projet de loi s'est attaché, dans un réel souci de promotion sociale, à faire disparaître les rigidités excessives de la loi du 3 novembre 1983 et à faciliter, par là même, l'accession des locataires d'H.L.M. à la propriété de leurs logements.

Je crois nécessaire d'insister ici sur les aspects positifs de la tendance novatrice et courageuse qui a inspiré votre réforme, monsieur le ministre.

Nous formons le vœu que le système proposé par le Gouvernement en ce domaine précis soit suffisamment allégé et attractif pour répondre, dans tous les cas, aux effets d'incitation qu'il a l'ambition de susciter chez les futurs acquéreurs.

L'expérience de ces dernières années a démontré que la multiplication des textes législatifs a rendu complexe, parfois de manière bien inutile, le droit de l'urbanisme.

Le Gouvernement qui était au pouvoir à cette époque s'était rendu compte de l'inconvénient de certaines réformes qu'il avait contribué à mettre en œuvre, et avait engagé, dans les derniers temps de la dernière législature, une réflexion d'ensemble portant sur la déréglementation en matière d'urbanisme, qui est restée dans les faits au stade de pures intentions.

Il convenait donc de simplifier notre législation pour favoriser le développement de l'offre foncière et remédier ainsi à la rétention des terrains et au surcoût financier auquel avait conduit l'application de certaines dispositions de la loi de 1985 relative aux principes d'aménagement.

Le présent projet de loi a la vertu courageuse de proposer un toilettage non négligeable et une modification des dispositions les plus rigides en la matière. Cette initiative qui porte sur les instruments juridiques les plus importants et les plus déterminants pour le marché foncier - plafond légal de densité, plans d'occupation des sols et exercice du droit de préemption - va dans le sens d'une amélioration de l'urbanisme et prend mieux en compte les exigences tirées de la mise en œuvre de la loi sur la décentralisation.

Cependant, monsieur le ministre, une réflexion plus ambitieuse pourrait être ultérieurement menée en cette matière. Cette préoccupation se retrouve dans les amendements que nous avons déposés sur cette partie du projet de loi. Nous le savons, vous partagez d'ores et déjà cette préoccupation. Nous serions heureux que vous fussiez connaître au Sénat votre sentiment sur les perspectives d'une réforme du code de l'urbanisme.

Je voudrais saisir ici l'occasion de l'examen de ce texte pour vous faire part de l'esquisse d'une réflexion menée par notre groupe et qui, je crois, rencontre à cette heure le souhait des investisseurs et des gestionnaires professionnels de biens immobiliers existants.

En effet - comme on a pu le remarquer - l'effort fiscal que préconise le Gouvernement pour favoriser l'investissement immobilier concerne avant tout la construction de logements neufs. Il ne comporte pas de mesures spécifiques en faveur des propriétaires de logements anciens, alors que de telles mesures sont susceptibles, au premier chef, d'encourager la rénovation et la réhabilitation du parc de logements existant.

Nous n'ignorons pas, monsieur le ministre, que d'importantes contraintes budgétaires pèsent sur les arbitrages précédant la recommandation de toute mesure fiscale relative au parc ancien de logements.

Il est, en effet, indiscutable que de telles mesures engendrent un coût budgétaire important et que cette réalité ne pouvait être ignorée par ceux-là même qui la sollicitaient au moment où vous avez été amené à proposer au Gouvernement cet ensemble de mesures destinées à assurer la relance du logement et de la construction.

Notre groupe forme toutefois le vœu qu'il soit possible dans un avenir très proche, en concertation avec le ministre des finances et le ministre chargé du budget, d'élaborer une réflexion portant sur la modification du régime des taux de déduction forfaitaire applicable aux revenus locatifs des logements anciens. Cette novation fiscale aurait notamment pour

but de resserrer l'écart important qui existe entre le régime fiscal applicable aux logements neufs et celui qui est applicable aux logements anciens.

En effet, eu égard à l'importance du parc de logements anciens concernés en France et compte tenu de l'effort budgétaire qu'entraîne une telle modification de la législation fiscale, nous pensons, monsieur le ministre, que l'augmentation du taux de déduction fiscale en faveur des logements anciens pourrait être pratiquée avec un étalement dans le temps, en portant par exemple l'augmentation de ce taux de 15 à 20 p. 100 lors du premier exercice budgétaire et de 20 à 25 p. 100 lors du second exercice.

Notre groupe, monsieur le ministre, souhaiterait revenir sur cette suggestion de réforme importante lors de l'examen de la loi de finances pour 1987, en examinant le détail des propositions qui pourraient faire l'objet, dans un avenir assez proche, d'une concertation étroite entre vos services, ceux de M. le ministre des finances et ceux de M. le ministre chargé du budget.

L'examen de ce projet de loi a donné l'occasion au Sénat de rencontrer et d'entendre l'ensemble des parties concernées par l'importante réforme que vous proposez.

Si les débats qui ont précédé l'élaboration de ce texte n'ont pas toujours été exempts de passion, nous croyons pour notre part que le temps qui s'est écoulé pendant l'été entre son examen à l'Assemblée nationale et la date d'aujourd'hui a permis à tous de mieux prendre la mesure des enjeux et de la portée réels de ce texte.

Notre groupe parlementaire tient à cette occasion à rendre hommage à l'esprit de responsabilité qui a animé les organismes professionnels ou syndicaux, qu'il s'agisse des investisseurs, des promoteurs-constructeurs, des gestionnaires ou des locataires de biens immobiliers.

En effet, sans cet esprit de responsabilité, il ne pourrait y avoir de réel dialogue et *a fortiori* de concertation entre ces groupements et les pouvoirs publics.

Cet esprit de dialogue et de concertation est en effet, mes chers collègues - nous l'avons souvent constaté - la marque des prémices indiscutables à l'avenir d'une bonne et juste loi.

Le logement et la construction sont des secteurs particulièrement sensibles aux préoccupations d'ordre économique et social de nos concitoyens. L'examen de ce projet de loi par le Sénat, monsieur le ministre, a permis d'en prendre toute la dimension.

Nous sommes persuadés que le souci d'objectivité et d'équilibre qui se reflète dans le texte que vous proposez au Parlement, parfois sur des points qui ont dû faire l'objet d'arbitrages délicats, contribuera à redresser de manière sensible la situation de précarité qui s'était installée jusqu'à ce jour dans le secteur de la construction et du logement, et ce au préjudice de l'ensemble des acteurs et des partenaires du tissu économique et social de notre pays.

Pour cet ensemble de raisons, le groupe de l'union centriste au nom duquel j'ai l'honneur d'intervenir accordera résolument son soutien et ses voix au vote de ce projet de loi. (*Applaudissements sur les travées de l'union centriste, du R.P.R. et de l'U.R.E.I., ainsi que sur certaines travées de la gauche démocratique.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Fraysse-Cazalis.

**Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mesdames, messieurs les sénateurs, une société organisée au service de la population devrait se préoccuper de garantir à chacun le droit à un habitat de qualité permettant de répondre au mieux aux besoins des familles. Cette démarche devrait conduire notamment à faire du logement social la pierre angulaire d'une véritable politique de logement offrant la liberté de choix pour tous.

Or, le texte que vous nous proposez ignore la situation des millions de familles dont les revenus ne leur permettent pas de payer des loyers élevés. Plus encore, il encourage l'augmentation généralisée des loyers et une spéculation immobilière effrénée. Il va jusqu'à subventionner plus le logement privé que le logement social pour en faire finalement une marchandise qui rapporte, ou encore une valeur boursière.

Telle est bien votre unique préoccupation en ce domaine comme en tout autre. Je ne vous étonnerai donc pas en soulignant ici à quel point notre démarche est diamétralement opposée à la vôtre et donc au fil conducteur de votre texte.

En matière de construction de logements, la situation est préoccupante ; vous le reconnaissez vous-même. En 1984 et en 1985, la construction a atteint, en France, son niveau le plus bas depuis vingt-cinq ans. Si l'on en croit le bureau d'informations et de prévisions économiques, la situation ne va pas s'améliorer. On prévoit, en effet, pour les cinq prochaines années, une baisse de plus de 40 p. 100 des mises en chantier dans le locatif social, et de 22 p. 100 dans l'accès sociale. Il est donc urgent d'inverser cette évolution.

Pour répondre aux besoins, il est indispensable, nous semble-t-il, de prendre des mesures budgétaires permettant d'atteindre à court terme la construction annuelle de 100 000 logements locatifs et de 150 000 logements en accès sociale à la propriété.

De même, beaucoup de constructions anciennes ont un besoin urgent de réhabilitation. Vous y répondez en supprimant des crédits : 109 millions de francs ont été annulés sur ce chapitre l'an dernier. Il est nécessaire, au contraire, de prévoir des fonds permettant de réhabiliter 200 000 logements chaque année pour répondre aux nécessités imposées par l'état actuel du patrimoine ancien.

Toutes ces mesures, outre l'aide qu'elles apporteraient aux nombreuses familles concernées, permettraient de relancer l'activité des entreprises du bâtiment.

Face à l'accentuation des difficultés économiques, il convient de prendre des mesures de nature à alléger le poids de la charge locative dans les budgets familiaux. C'est pourquoi nous proposons de revaloriser les aides personnelles - allocation logement et A.P.L. - et de faire en sorte que le montant du loyer d'un logement social de quatre pièces ne soit en aucun cas supérieur à la moitié du Smic.

Une aide doit également être apportée aux accédants à la propriété de logements qui bénéficient d'un soutien de l'Etat. C'est pourquoi nous proposons une exonération de la taxe sur le foncier bâti pendant vingt-cinq ans pour les logements construits avant 1972 et quinze ans pour les autres logements qui bénéficient des prêts P.A.P. et P.S.I.

De même, les accédants à la propriété de logements aidés doivent pouvoir renégocier les emprunts contractés en période de forte inflation. En effet, aujourd'hui, des milliers d'accédants à la propriété sont dans l'impossibilité de faire face à leurs échéances.

Ainsi, une étude du centre régional de la consommation de Lille souligne, par exemple, qu'une famille de trois enfants ayant un revenu mensuel de 7 800 francs, y compris les allocations familiales, doit rembourser un prêt conventionné de 330 700 francs souscrit en 1983. En février 1983, la mensualité de remboursement, après A.P.L., était de 1 987 francs. Elle a atteint, en juin 1986, 3 089 francs, soit 39,6 p. 100 du revenu de cette famille. Comment peut-elle faire face ? Telle est la réalité concrète vécue par les gens. Elle devient de plus en plus insupportable, et votre texte va encore l'aggraver.

Toutes les mesures que nous proposons traduisent notre souci de répondre aux besoins. Elles exigent, bien entendu, de dégager les moyens financiers nécessaires.

C'est tout à fait possible et nous faisons, là aussi, des propositions afin de revaloriser l'engagement budgétaire dans l'aide à la pierre grâce au maintien de l'impôt sur les grandes fortunes et au doublement de son rendement, et grâce à l'abrogation des mesures fiscales consenties aux spéculateurs dont l'activité est contraire à l'intérêt général du pays.

De même, une réforme du système de l'épargne logement doit mettre à la charge des banques la totalité de sa rémunération, sans spoliation des épargnants, ce qui représente 6 200 millions de francs par an.

Enfin, la contribution des entreprises pour le logement de leurs salariés doit être rétablie à 1 p. 100 - au lieu de 0,77 p. 100 actuellement - et l'utilisation de cette contribution doit être décidée par les comités d'entreprise en fonction des besoins, encore une fois.

Je voudrais souligner, par ailleurs, qu'une réelle politique du logement se doit de protéger les locataires et, parmi eux, les plus démunis.

C'est pourquoi nous considérons qu'il faut prendre les mesures suivantes : garantir le maintien dans les lieux aux locataires qui font face à leurs devoirs, sauf en cas de reprise par le propriétaire bailleur pour occupation personnelle ou de sa famille ; examiner cas par cas les saisies et les expul-

sions des locataires et des accédants à la propriété afin d'empêcher celles qui frappent les familles ayant des difficultés financières dont elles ne portent pas la responsabilité, et, dans cette perspective, un fonds d'indemnisation des bailleurs doit être mis en place ; enfin, assurer la protection des locataires qui passe par l'élargissement des garanties collectives et des droits des associations.

Telles sont les orientations et propositions que le groupe communiste défend et défendra avec les intéressés. Elles répondent à des besoins grandissants. Elles sont réalistes et conformes à l'intérêt de la population comme du pays tout entier. La plupart d'entre elles feront d'ailleurs l'objet d'amendements que nous présenterons au cours de l'examen de ce texte.

Monsieur le ministre, mes chers collègues, la situation du logement dans notre pays est grave.

Pour de très nombreuses familles, la charge locative pèse trop lourd sur les budgets familiaux et induit des privations excessives.

Beaucoup d'autres, de plus en plus nombreuses, ne peuvent plus faire face au paiement de leur loyer et sont menacées de saisie et expulsion. Les chiffres sont là pour en témoigner.

Vous me permettez de dire combien il est choquant de souligner à grands renforts de publicité les quelques modestes aides proposées par le Gouvernement aux plus pauvres de ce pays, au moment même où, au Sénat, vous présentez un projet de loi qui, plus que jamais, va leur interdire de se loger décemment et conduire au contraire à multiplier les expulsions déjà si nombreuses.

Pouvez-vous nous expliquer où se logeront les 8 millions de personnes qui, selon les chiffres officiels, sont qualifiées de « pauvres » ? Et, au-delà, celles et ceux qui ne figurent pas dans ces statistiques, mais dont les revenus ne leur permettent pas de faire face aux actes les plus élémentaires de la vie quotidienne ?

Dans une ville comme Nanterre, dans les Hauts-de-Seine, et malgré les efforts soutenus de la municipalité pour développer son parc d'habitations sociales, plus de 2 000 personnes sont actuellement inscrites pour solliciter un logement H.L.M. Que deviendront-elles avec les mesures que vous proposez ?

Les graves dispositions mises en place par votre texte, jointes à la politique de chômage que vous développez, favorisent les privilèges et pénalisent les plus modestes.

Ainsi se creuse plus profondément encore le fossé des inégalités sociales.

C'est pourquoi nous refusons votre projet de loi et formulons des propositions constructives, aptes à répondre aux besoins de l'immense majorité de la population de ce pays. *(Applaudissements sur les travées communistes.)*

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

**M. Michel Caldaguès.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, la crise du logement locatif constitue assurément un facteur préjudiciable à notre équilibre social, et cela pour différentes raisons.

D'abord, vous l'avez dit, monsieur le ministre, mais il faut sans cesse le répéter, parce que cette crise crée une situation d'injustice entre les générations. En effet, ceux qui occupent un logement ont conscience de bénéficier d'une situation convoitée et ils ont, par conséquent, tendance à s'y inscrire, alors même que leurs besoins familiaux, s'ils se sont réduits, justifieraient la recherche d'un local moins vaste, ce que leur interdit précisément la pénurie. En revanche, ceux qui n'ont pas encore accédé à un logement - je parle ici surtout des jeunes et, singulièrement, des ménages récents qui veulent fonder une famille - se heurtent aussi bien à la même pénurie qu'au barrage des situations acquises.

On peut dire qu'à cet égard le marché du logement locatif présente une certaine similitude avec celui du travail et qu'il en résulte une véritable pénalisation des générations montantes. N'y a-t-il pas là, mes chers collègues, une forme d'injustice sociale ?

**M. Pierre Louvot.** Très bien !

**M. Michel Caldaguès.** Dans un autre ordre d'idées, on constate aussi une inégalité de traitement flagrante entre les différentes catégories sociales.

Chez les plus modestes, s'il est vrai qu'il y a beaucoup d'appelés et moins d'élus, il n'en reste pas moins que l'effort considérable accompli en matière de logement depuis quelque vingt-cinq ans, au prix d'importantes ponctions, d'ailleurs justifiées, sur le budget de la nation, ménage au moins à une fraction importante de ceux qui se trouvent à l'intérieur du plafond de ressources requis, l'espoir, sinon la possibilité à court terme, d'accéder à un logement correspondant sensiblement à leurs ressources, et cela grâce à l'aide personnalisée.

Seules les grandes agglomérations, notamment Paris, connaissent un tel excédent de demandes que la crise reste sans issue prévisible pour une fraction au moins des mal logés.

A l'autre extrémité de l'échelle, les catégories les plus favorisées ont, soit des moyens permettant d'accéder à la propriété même en zone urbaine, soit les ressources nécessaires pour faire face à des niveaux de loyers inaccessibles au plus grand nombre.

Entre ces deux catégories, il y a la masse innombrable de ceux qui pourraient faire un effort financier pour se loger à des conditions impliquant d'autres moyens de financement que les fonds publics, mais qui sont le plus souvent dans l'impasse parce que ce type de parc locatif en est venu à faire cruellement défaut. Là aussi, nous nous trouvons en présence d'une forme d'injustice sociale.

Ce préambule me conduit à dire que la discussion d'un texte concourant au développement du secteur locatif devrait s'affranchir, dans la plus large mesure possible, de la défense d'intérêts catégoriels, si respectables soient-ils, et, plus encore, de toute forme de démagogie car il s'agit d'une cause d'intérêt général puisque, répétons-le, elle favorise l'équilibre social et même au-delà notre équilibre économique dans la mesure où la mobilité de la main-d'œuvre, si nécessaire aux réadaptations souhaitables, est elle-même tributaire pour une grande part de la mobilité du logement.

Au demeurant, les débats d'intérêts entre propriétaires et locataires ne sont pas, si l'on va au fond des choses, aussi manichéens qu'on le croit généralement.

D'un côté, décourager l'investissement locatif ou l'encourager insuffisamment n'est pas entièrement une mesure préjudiciable aux propriétaires. N'oublions pas que la détention d'un bien devenu rare sur le marché est plutôt favorable que préjudiciable à celui qui le possède. En ce sens, il est permis de dire que l'aggravation de la pénurie provoquée par des mesures malheureuses au cours des dernières années n'a pu qu'avoir une influence en hausse sur les valeurs locatives lorsqu'elles peuvent être effectivement pratiquées, ce qui est rare mais fructueux.

D'un autre côté, qui oserait prétendre que les locataires ou, plus exactement, les aspirants locataires ne sont pas les grandes victimes de cet état de choses ?

Ne nous voilons pas la face : le locataire finit toujours par payer, d'une façon ou d'une autre, le prix du logement, ou plutôt il commence bien souvent par là ! Je fais ici allusion aux pas-de-porte pratiqués dans une situation de rareté.

Au plus fort de la crise du logement, dans les années cinquante, alors qu'il n'y avait pratiquement aucun appartement neuf à louer, sauf quelques H.L.M., l'obtention d'un appartement soumis à la loi de 1948 n'était possible que moyennant une reprise pouvant atteindre des millions d'anciens francs de l'époque. La transaction se faisait généralement en achetant à prix d'or une vieille carquette laissée dans le local et qui constituait l'objet de la reprise.

Le principe est resté le même dans toute situation de pénurie, et jusque dans les H.L.M., mais sous une autre forme.

En effet, les loyers pratiqués ne permettent pas généralement aux offices de remettre en état les logements très dégradés. C'est le preneur qui, bien souvent, le fait à ses frais, payant par là même à l'avance l'équivalent d'une ou deux années de loyer ou, si vous préférez, le montant supplémentaire qu'aurait dû acquitter son prédécesseur pour que l'organisme propriétaire soit en mesure de livrer à ses nouveaux locataires un logement en état. Il faut être Tartufe pour ne pas voir cela.

L'objet de ce projet de loi, monsieur le ministre, est d'aboutir, à terme, à la résorption de la pénurie et donc des pratiques qui l'accompagnaient.

Le Gouvernement a été inspiré par un souci d'équilibre entre les droits des propriétaires et ceux des locataires, ce qui est indispensable à un double titre.

D'abord parce que l'équilibre social implique une certaine justice distributive et que l'on ne peut pas remédier brutalement à ce que les locataires n'aiment pas qu'on appelle une rente de situation, laquelle, je le répète, a une double face puisque le propriétaire, d'une certaine manière, peut parfois bénéficier du facteur rareté.

Ensuite, parce qu'une politique des rapports entre locataires et propriétaires ne peut être en quelque sorte alluvionnaire, c'est-à-dire être totalement différente de la précédente, quitte à être elle-même recouverte par une nouvelle alluvion au gré des péripéties électorales. C'est ce que doivent comprendre les propriétaires, mais c'est aussi ce que n'a pas compris la « loi Quilliot », trop défavorable à ces derniers.

A ce propos, si l'on veut faire montre d'objectivité, il faut reconnaître que cette loi n'est pas, à elle seule, responsable de la situation actuellement constatée.

Tout d'abord parce que, dans le contexte idéologique où elle a été conçue, l'idée qu'on s'en faisait à l'avance a eu au moins autant de répercussions que le texte lui-même, car le facteur psychologique est toujours puissant en ce domaine.

Mais il faut dire aussi que l'impôt sur les grandes fortunes a constitué, avec la « loi Quilliot », une combinaison parfaitement perverse. Pouvait-on imaginer meilleur remède contre l'investissement locatif qu'un tel impôt ? Ah ! certes, il a incité certains à se constituer de belles collections d'antiquités et ceux-là ont pu dire : « Merci, monsieur Fabius ! Merci, monsieur Lang ! Et tant pis pour M. Quilliot ! ». En effet, au lieu et place de ces achats, ils auraient pu financer des logements.

Toujours est-il que la valeur d'une législation se juge à ses conséquences et qu'à cet égard nous nous trouvons objectivement en présence d'une situation très préoccupante dans le secteur locatif.

Dans le domaine régi par la loi de 1948, le niveau de loyer et les droits des locataires se traduisent par un gel à peu près total du marché. La répartition des conditions d'occupation du parc est tout à fait aberrante dans les grandes agglomérations, certains continuant à jouir de logements excédant très largement leurs besoins, tandis que d'autres s'entassent dans des locaux insuffisants.

Dans le domaine des immeubles récents appartenant au secteur dit libre, le marché est devenu extrêmement étroit depuis quelques années - si tant est qu'il existe encore un marché. Pour ceux qui en douteraient, il suffit de comparer le nombre d'offres de locations dans les petites annonces d'un grand journal du matin il y a six ans et aujourd'hui : la dégradation de la situation saute alors aux yeux.

Devant cet état de fait, le Gouvernement s'est fixé pour objectif, non pas de rétablir immédiatement une situation normale, ce qui est tout à fait impossible, mais de créer les conditions propices à une sensible amélioration pour l'avenir.

Quelles étaient les données du problème ?

On retiendra d'abord qu'il est impossible au financement public de prendre en charge la totalité du secteur locatif, contrairement à ce que pensent certains. Une large fraction de la population peut et doit se loger grâce à l'investissement d'épargne dans le secteur locatif. Or, une telle orientation de l'épargne ne se décrète pas. Elle ne peut se manifester que si coexistent, d'une part, des conditions de rémunération suffisante du capital engagé et, d'autre part, la continuité de vues des pouvoirs publics quant à des rapports équilibrés entre locataires et propriétaires, faute de quoi ces derniers ne peuvent pas être mus par le facteur confiance.

Sur le premier point, l'ensemble du dispositif arrêté par le Gouvernement, sur votre initiative, monsieur le ministre, et celle du ministre de l'économie et des finances, comporte des mesures d'encouragement fiscal qui ne figurent pas dans le présent texte, mais en sont inséparables, comme vous l'avez d'ailleurs dit vous-même.

Ces mesures représentent un effort important et peuvent être considérées comme réellement incitatives. D'aucuns ne manqueront pas de dire qu'elles constituent un cadeau pour ce qu'ils appellent les capitalistes. Cela prouve tout simplement qu'ils n'ont pas réfléchi au problème ou qu'ils ne sont pas de bonne foi.

En effet, si l'on raisonne en termes concrets, il faut considérer la rentabilité du secteur locatif dans l'environnement du marché financier, car personne n'est obligé de choisir une forme d'investissement par rapport à une autre. Chacun soupèse les avantages comparés des possibilités qui lui sont offertes. Or, il faut savoir que la rentabilité nette de l'investissement locatif, après prélèvement des charges supportées par les propriétaires et imputation des moyens permettant de maintenir la valeur du capital, s'établit aux environs de 4 p. 100. Mais il est évident qu'on ne peut disposer d'une épargne que sur ce qui reste du revenu, après que celui-ci a été imposé, et que, dans le cas considéré, il s'agit nécessairement d'un revenu d'un certain niveau, donc d'un taux d'imposition élevé. Dans ces conditions, on peut aisément calculer que la rentabilité de l'investissement locatif ne représente qu'entre 1,5 et 2,5 p. 100 de revenu brut, résultat sur lequel il faut encore payer un impôt. Cela suffit à justifier les encouragements fiscaux accordés aux investisseurs, à moins, bien sûr, que l'on ne préfère voir ceux-ci détenir de l'or ou se tourner vers d'autres formes de placements !

J'en viens maintenant au nécessaire équilibre entre les droits des locataires et ceux des propriétaires, équilibre bien compromis - pour ne pas dire plus ! - par la loi de 1982.

La voie était étroite pour le Gouvernement : d'une part, il lui fallait ouvrir la porte à une résorption du décalage des loyers par rapport à la réalité, singulièrement dans le domaine de la loi de 1948 ; d'autre part, il devait prendre garde à ce que cette remise en ordre s'opérât de façon progressive, afin de ne pas entraîner de changements brutaux pour les locataires.

C'est ainsi qu'a été conçue une période transitoire, plus ou moins longue selon qu'il s'agit ou non des grandes agglomérations.

Que faut-il penser de l'équilibre ainsi élaboré ? Le moins que l'on puisse dire c'est que les plus satisfaits ne sont pas les propriétaires. En effet, le tunnel est long et sa sortie peut, à la limite, ne se situer qu'au bout d'une dizaine d'années. Il y a donc déception chez les propriétaires, pourquoi le nier ?

C'est la raison pour laquelle ceux qui tentent de répandre la panique chez les locataires, en particulier chez ceux qui bénéficient de la loi de 1948, pratiquent tout simplement la mauvaise foi inhérente à toute polémique politicienne et démagogique. Comment pourrait-on s'en étonner, puisque l'objet du dispositif est, en fin de compte, de remédier à la pénurie et que, si cet objectif est atteint, ceux qui voudraient ronger indéfiniment l'os de la crise du logement n'y trouveront pas leur compte ?

Mais laissons là ces campagnes intéressées et retenons ce qui est positif dans le texte qui nous est proposé.

Tout d'abord, ce projet tend à remettre en cause non pas entièrement les fameuses rentes de situation - il s'en faut de beaucoup - mais celles qui constituent des privilèges exorbitants, sauf en ce qui concerne les personnes âgées, qui ont bien droit à notre sollicitude.

Ensuite, il restaure le principe de la libre discussion des parties sur la fixation du loyer. Il y a loin de la coupe aux lèvres pour ce qui concerne l'application effective de ce principe ; mais on est dans la bonne direction, et c'est satisfaisant.

J'observe néanmoins - et j'interviendrai à titre personnel à ce sujet le moment venu - que la nouvelle rédaction de l'article 21, telle qu'elle ressort des délibérations de l'Assemblée nationale et des propositions de notre commission des lois, introduit à mes yeux un élément de déséquilibre, dans la mesure où elle risque fort d'allonger encore dans les faits la durée de la période transitoire, ce qui ne me semble pas tellement heureux.

En conclusion, mes chers collègues, que pouvons-nous attendre de cette loi quant à son objectif fondamental, qui est de relancer le secteur locatif, et cela - il faut le répéter sans cesse - dans l'intérêt général ?

Tout d'abord, en ce qui concerne la confiance des investisseurs dans la volonté d'équilibre des pouvoirs publics et surtout dans la persistance de cette volonté, nous ne pouvons qu'attendre les réactions à froid des propriétaires, une fois qu'aura été franchi le stade des querelles aiguës qui accompagnent toujours la défense d'intérêts, que ceux-ci soient légittimes ou non.

Par ailleurs, en ce qui concerne la vertu des incitations fiscales, je répète que ces mesures sont de très bon augure ; mais finalement, et pour les raisons auxquelles j'ai fait allusion voilà un instant, le drainage d'une quantité suffisante d'épargne sera, dans une large mesure, tributaire de l'environnement du marché financier et, singulièrement, du niveau du loyer de l'argent. Si la baisse de celui-ci se confirme ou même s'accroît, vous pourrez, monsieur le ministre, en remercier le ciel, mais sans doute aussi la rue de Rivoli.

En définitive, la politique du Gouvernement en matière de logement locatif tend, à coup sûr, à lutter contre la pénurie ; c'est donc une politique anti-marché noir. Or chacun sait que les principales victimes du marché noir sont toujours les plus modestes. Cela suffirait, s'il en était besoin, à justifier le vote favorable du groupe du R.P.R. (*Applaudissements sur les travées du R.P.R., de l'U.R.E.I. et de l'union centriste.*)

**M. le président.** La parole est à M. Jean Boyer.

**M. Jean Boyer.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, nous sommes appelés à débattre aujourd'hui du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux. L'engagement pris par les partis de la majorité d'abroger la loi Quilliot va ainsi pouvoir être respecté, afin que les effets négatifs de cette loi soient dissipés et que s'instaure enfin un cadre législatif répondant véritablement aux profondes perturbations que subit depuis des années le secteur du logement.

Ces perturbations justifiaient pleinement, nous l'admettons volontiers, que l'Assemblée nationale adopte en urgence ce texte lors de la session extraordinaire du mois de juillet dernier. Nous reviendrons dans quelques instants sur certaines imperfections, qu'a inévitablement entraînées l'extrême rapidité avec laquelle ce texte a dû être étudié. Nous aurons, par conséquent, à formuler certaines propositions d'amendements tendant à redonner au projet de loi qui nous est soumis la mesure et l'équilibre qu'il possédait, à notre sens, initialement et que plusieurs modifications votées à la hâte, il faut bien le dire, par les députés ont, selon nous, altérés.

Toutefois, nous souhaitons auparavant souligner combien le projet de loi que nous allons examiner est bienvenu.

En effet, la situation est très grave, qu'il s'agisse du secteur du bâtiment ou de celui du logement. Certes, la loi Quilliot n'en est pas la seule responsable, mais elle a contribué à approfondir, accentuer et compliquer les problèmes.

Il convient, avant toute chose, de décrire l'état des marchés immobiliers et de la construction. Ces deux marchés sont indéniablement plongés dans une crise sévère.

En ce qui concerne le secteur du bâtiment, les chiffres sont éloquentes : le nombre de logements mis en chantier a diminué de 45 p. 100 entre 1974 et 1985, passant de 550 000 en 1974 à moins de 300 000 en 1985. Les effectifs employés dans le secteur de la construction ont diminué de près d'un quart, la crise frappant prioritairement les entreprises moyennes.

Si cette crise n'a pas commencé - reconnaissons-le - en 1982, on a néanmoins pu assister, à partir de cette date, à une accentuation brutale de ses effets : 150 000 emplois ont disparu en trois ans, c'est-à-dire autant que durant les sept à huit années précédentes.

Le secteur du bâtiment a souffert en premier lieu des effets des deux chocs pétroliers, qui ont entraîné un ralentissement important de l'investissement logement, sacrifié au profit de l'investissement industriel. En second lieu, la politique fiscale menée depuis 1981, avec notamment l'impôt sur les grandes fortunes et l'exclusion de son assiette des œuvres d'art - M. Caldaguès en a parlé tout à l'heure - ainsi que son allègement pour les capitaux investis dans des entreprises personnelles ont conduit à une surimposition du capital immobilier.

Le secteur du bâtiment a enfin et surtout pâti des effets de la politique immobilière du gouvernement socialiste, politique constituée essentiellement de la loi Quilliot du 22 juin 1982.

En ce qui concerne le marché locatif, la dégradation de la situation est également étroitement liée à la loi de 1982.

Quelles étaient les ambitions de cette loi ? Nous concédons à son auteur le louable souci d'avoir voulu améliorer le droit existant alors afin de débloquer la crise du marché locatif. La

loi Quilliot - nous le reconnaissons - n'est pas en ce domaine totalement rejetable ; certains de ses aspects ont d'ailleurs été conservés, à juste titre, dans le projet qui nous est présenté.

Mais le véritable objet de ce texte était, nous le craignons, de donner une satisfaction immédiate et apparente à une catégorie d'électeurs - les locataires - en mettant trop facilement sur le compte des propriétaires la responsabilité de la situation. Les locataires se sont bien vite aperçus malheureusement à leurs dépens que l'excès de droit n'est pas une bonne politique, car il mène à l'injustice, et que l'efficacité se conjugue souvent avec la modération et l'équilibre, loin des déclarations de vengeance et des pétitions de principe.

Un climat psychologique désastreux a entouré le vote de cette loi. La loi Quilliot a incontestablement fait peur. Elle a effrayé par sa grande complexité, rompant, comme l'a rappelé à l'Assemblée nationale le rapporteur de la commission des lois, M. André Fanton, avec la simplicité qui a toujours gouverné l'acte de louage.

Elle a contribué à faire réapparaître des pratiques scandaleuses - cela a déjà été dit - telles que le pas de porte, des reprises disproportionnées, des annonces de location qui n'avaient qu'un rapport très lointain avec la réalité et qui mériteraient d'être sanctionnées, ce qui ne peut se faire à l'heure actuelle, monsieur le ministre, faute de texte précis.

Elle a enfin et surtout effrayé par la hargne qu'elle manifestait clairement et publiquement à l'égard des bailleurs. Cette loi était une loi de combat et de revanche des locataires contre les propriétaires.

N'était-ce pas aller au devant d'un échec certain que de dresser ainsi face à face locataires et bailleurs ?

N'était-ce pas susciter inmanquablement une réaction néfaste de blocage de la part des propriétaires ?

Ces questions, nous les avons posées préventivement en 1982. Nous ne pouvons aujourd'hui malheureusement que constater leur bien-fondé.

Un droit à l'habitat a été généreusement, mais ingénument, proclamé. Or, la situation du marché locatif n'a fait qu'empirer depuis cette proclamation doublement symbolique : symbolique de l'idéalisme et de l'idéologisme gratuits qui ont caractérisé le passage d'un gouvernement de gauche aux affaires ; symbolique également, au sens strict du terme, puisque cela n'a pas fait réduire, bien au contraire, la longueur des files d'attente de locataires devant les rares locaux mis en location.

Le véritable parcours du combattant subi par les locataires est devenu insupportable avec l'accentuation, depuis quelques années, de la pénurie de logements locatifs dans les grandes villes et surtout à Paris.

Comme dans tout contexte de pénurie, se sont développées des situations contrastant de façon frappante avec les fondements sociaux des textes de 1982.

Outre la multiplication des files d'attente déjà évoquée, se sont développées des surenchères impitoyables pour la sélection des locataires : exigences de dépôts de garanties parfois exorbitants, droits d'entrée ou de reprise illicites.

Comme vous l'avez vous-même déjà dit devant l'Assemblée nationale, monsieur le ministre, le droit à l'habitat n'a de sens que par sa réalité concrète et par les moyens législatifs, fiscaux et financiers permettant de l'atteindre. La crise du bâtiment appelle, par ailleurs, d'autres mesures que celles qui ont été prises depuis 1981.

Vous nous soumettez donc, monsieur le ministre, un projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux. Vous avez cherché à construire, contrairement à votre prédécesseur, une loi d'équilibre, qui n'entend surtout pas être une loi des propriétaires contre les locataires.

Cet objectif, le groupe des républicains et des indépendants le partage entièrement, car il ne faut pas essayer de tromper les Français : il s'agit en la matière non pas de faire simplement œuvre de justice, mais surtout de favoriser un équilibre ; il s'agit de légiférer pour l'ensemble des Français qui sont bien souvent, alternativement, propriétaires et locataires.

Or, monsieur le ministre, comme nous l'avons indiqué en introduction de cette intervention, les travaux, nécessairement précipités, de l'Assemblée nationale, lors de la session extraordinaire du mois de juillet dernier, ont abouti au vote d'un texte qui n'est pas tout à fait satisfaisant.

Sa qualité première, l'équilibre, nous semble, en effet, avoir été altérée par quelques additifs, dont la cohérence globale avec le sens du texte ne paraît pas parfaitement assurée.

Le groupe des républicains et des indépendants proposera donc un certain nombre d'amendements tendant à rendre à votre projet initial sa dynamique et sa pondération.

Concernant l'adaptation nécessaire des dispositions de la loi de 1948, notre groupe rend hommage à votre courage pour avoir bien voulu entreprendre une sortie réaliste de cette loi. La prolongation excessive de la loi de 1948 a eu pour conséquence une dégradation des patrimoines immobiliers et la perpétuation de rentes de situation souvent mal-saines.

Toutefois, nous nous demandons si les conditions de la sortie de la loi de 1948, telles qu'elles nous ont été transmises par l'Assemblée nationale, ne sont pas quelque peu timorées.

Ne faut-il pas saisir la chance que nous offre votre projet de loi pour franchir une étape plus importante sur la voie d'une extinction progressive de cette loi ?

Nous aurons l'occasion, lors de la discussion, de proposer des modifications allant en ce sens.

Votre volonté d'améliorer la situation du secteur social suscite par ailleurs un soutien sans réserves de notre groupe. Le secteur du logement social est dans une position financière critique et nous approuvons pleinement la libéralisation et la responsabilisation que votre projet introduit dans l'organisation du secteur H.L.M., ainsi que les facilités prévues pour multiplier la vente de H.L.M.

En résumé, monsieur le ministre, nous soutenons votre projet de loi, qui nous paraît pouvoir répondre à la double crise actuelle du logement et du bâtiment. Nous souhaiterions cependant tenter de lui donner encore un peu plus les moyens de ses justes ambitions.

Votre projet de loi est bien à la fois un texte libéral et un texte social, comme vous l'avez largement souligné.

Il est libéral, car il permet de renforcer la valeur des obligations contractuelles tout en favorisant un retour à une plus grande autonomie contractuelle des parties qui ne sont pas pour autant livrées à la seule application des règles du code civil.

Il est social, car il préserve les droits fondamentaux du locataire et encourage l'accession à la propriété du plus grand nombre.

Ce double caractère, libéral et social, est la preuve de l'équilibre du projet de loi que nous examinons et le gage de son efficacité. Le groupe de l'union des républicains et des indépendants du Sénat vous exprime donc, monsieur le ministre, son approbation et son soutien dans les débats qui vont s'engager. *(Applaudissements sur les travées de l'U.R.E.I., du R.P.R. et de l'union centriste.)*

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

**M. Roland Bernard.** Monsieur le ministre, l'intitulé de votre projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété des logements sociaux n'évoque pas, curieusement, les rapports locatifs, alors que le titre 1<sup>er</sup> qui leur est consacré comprend cinquante-cinq des soixante-sept articles.

Cet oubli n'est sans doute pas involontaire de votre part. Il est, à mes yeux, symptomatique, surtout lorsqu'on le rapproche de l'abandon de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 22 juin 1982, dite « loi Quilliot », votée par l'ensemble des groupes du Sénat et de l'Assemblée nationale, à laquelle vous apparteniez alors.

Si M. Caldaguès a pu évoquer tout à l'heure la bonne foi, la bonne volonté surprise au sein d'une commission mixte paritaire au Sénat, la pratique de l'Assemblée nationale, dès le mois de juillet 1981, nous a démontré que ce n'était certainement pas l'opposition de l'époque qui avait pu être surprise à propos de la loi Quilliot qu'elle a néanmoins votée.

Or, l'article 1<sup>er</sup> énonce deux principes importants.

Tout d'abord, « le droit à l'habitat est un droit fondamental ». En effet, il répond à l'un des principaux besoins humains. Il conditionne l'épanouissement de l'individu et de la famille. Combien de drames familiaux et de problèmes de société sont liés aux conditions de logement.

Comment votre majorité qui multiplie les déclarations sur la famille et la natalité pourrait-elle faire l'impasse de ce droit à l'habitat ?

Le logement n'est pas une marchandise ordinaire. A ce titre, il ne peut être sans dommage soumis à la seule loi du marché.

Le deuxième principe énoncé, je le cite : « les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives. » Cet équilibre n'est plus évoqué. Aurait-il été rompu ? Hélas, oui.

Je connais vos sentiments, monsieur le ministre, je vous ai entendu ce matin, mais je connais aussi les pressions qu'exercent d'autres membres de la majorité qui se font volontiers les champions de quelques grosses fédérations de propriétaires ou de groupements professionnels auxquels ils sont liés à divers titres.

Certes, votre texte reprend des dispositions de la loi de 1982, mais il en abandonne beaucoup d'autres. Sur quelques rares points où il a donné un peu plus aux locataires, l'Assemblée nationale a durci le texte.

L'obligation de remettre un exemplaire du bail à chacune des parties a été supprimée. La justification de l'assurance du locataire à la demande du bailleur a été introduite. La durée du bail a été réduite là où vous aviez tenté d'introduire une disposition nouvelle d'importance. La remise de la quittance au locataire n'est plus automatique.

Ainsi, le projet de loi déséquilibre la relation propriétaire-locataire établie précédemment. Or, il est souhaitable que les uns et les autres soient placés devant leurs responsabilités. Nos amendements auront donc pour objet d'apporter l'indispensable contrepoids permettant de rétablir l'équilibre en droits et en devoirs.

Votre texte est placé sous le signe du libéralisme, avez-vous dit. Il reflète bien, en tout cas, l'ultra-libéralisme du Gouvernement, qui n'a plus guère de ressemblance avec le libéralisme pratiqué avant 1981. En cinq ans, vous avez trouvé avec la majorité votre chemin de Damas.

Il ne s'agit plus de créer des chaînes privées, il faut vendre une chaîne publique. Il ne s'agit plus de rendre au privé les entreprises nationalisées en 1981, il faut y ajouter celles de 1945. Il a fallu supprimer l'autorisation administrative de licenciement que vous aviez instaurée.

Vous avez parlé de rupture, il faut sous-entendre par rapport à la politique de la gauche, mais ce n'est pas nous qui avons commencé à encadrer les augmentations des loyers : les gouvernements auxquels vous avez vous-même participé ont largement utilisé le blocage des loyers.

Demain, avec l'article 15, le loyer des logements faisant l'objet d'une nouvelle location ou d'un renouvellement sera librement fixé entre les parties. Votre objectif est de favoriser l'investissement locatif. Avec la liberté du marché, vous attendez pour le propriétaire une meilleure rémunération - et donc une hausse pour le locataire - l'incitant à investir dans la pierre.

Ainsi, l'offre augmenterait et la demande pourrait être satisfaite, avec, à terme, un prix stabilisé, voire - pourquoi pas ? - en baisse. Vieux schéma du XIX<sup>e</sup> siècle ! Mais l'ancien ministre de l'agriculture que vous êtes croit-il vraiment, en son for intérieur, aux bienfaits de la seule loi du marché ?

Vous pensez que les mesures que vous proposez dans le projet de loi, avec d'autres qui forment l'ensemble de votre politique du logement, vont créer la confiance par un choc psychologique.

J'ai souvent entendu dire, avant mars 1986, que la situation économique tenait pour une bonne part à la présence des socialistes au pouvoir et que, tant qu'ils seraient là, les entreprises ne reprendraient pas l'investissement, mais que si cela changeait...

Où est le « boom » économique que le choc psychologique de votre arrivée au pouvoir devait créer ?

Vous connaissez la situation aussi bien que moi, sinon mieux, je ne m'étendrai donc pas sur ce point.

Je redoute les effets de la politique sous-entendue par votre projet de loi et je doute de son efficacité.

Les effets sont prévisibles car, entre les bailleurs et les locataires, les rapports sont trop inégaux. Les difficultés pour trouver un logement sont grandes, et pas seulement dans les agglomérations de plus d'un million d'habitants. Les loyers vont augmenter, c'est dans la logique de vos dispositions. Les

loyers des catégories II B et II C, qui sont régis par la loi de 1948, vont augmenter également. Les loyers des organismes d'H.L.M. sont aussi en hausse, cela répond à vos incitations d'ailleurs.

Un décret en préparation élargit les charges récupérables en matière de surloyers. Il est de plus question de modifier l'aide publique au logement. Mais, sur ces deux points, peut-être pourrez-vous nous donner des informations.

Alors qu'une majorité de salariés n'a pas la capacité de payer son logement à son coût réel, vous créez une forme subtile de prélèvements obligatoires qui n'iront certes pas dans les caisses de l'Etat, mais qui n'en pèseront pas moins lourdement sur de nombreux ménages.

C'est pourquoi, sur le principe même de la liberté des loyers, nous disons « non ».

Je doute de l'effet de votre politique. Je ne crois ni à l'impôt sur les grandes fortunes ni à la loi Quillot pour expliquer la crise du bâtiment. Cette dernière est bien plus ancienne et elle n'est pas spécifique à la France. Les éléments qui la génèrent - les taux d'intérêts réels élevés, les difficultés en matière de pouvoir d'achat et d'emploi pour un grand nombre ainsi que la concurrence d'autres formes de placement - ne semblent cependant pas devoir changer rapidement et risquent même, pour certains, de s'aggraver.

Votre texte et la psychologie n'y feront pas grand-chose ; bien plus : s'il y a cohérence idéologique, il y a incohérence politique dans l'action du Gouvernement.

Face à une masse d'épargne qui n'est pas extensible, la mise en vente d'entreprises nationales ne peut pas favoriser - j'emploie un euphémisme - la relance de la construction, et ce malgré des mesures fiscales coûteuses pour le budget.

Pour terminer, j'évoquerai la vente de logements sociaux. Ce projet de loi est le troisième essai en la matière et, à titre personnel, je suis sceptique sur sa réussite.

On cherche à donner à des organismes des moyens financiers pour mieux équilibrer leur budget, réhabiliter des bâtiments anciens ou construire des logements neufs. Qui va acheter ? Les locataires qui en ont les moyens ! Les autres, moins solvables, resteront locataires et le montant des impayés risque d'augmenter en pourcentage. Le résultat, à terme, pourrait être inverse de celui que l'on cherche à atteindre.

Les difficultés pratiques ne seront pas négligeables lorsque, dans le même immeuble, coexisteront les locataires d'un office, des propriétaires, voire des locataires d'un bailleur privé.

Vous avez évoqué, ce matin, monsieur le ministre, la logique de la décentralisation et la liberté de choix que vous entendiez donner aux communes pour fixer leur plafond légal de densité ou les zones de préemption. Pourquoi écarter-vous l'accord des communes en cas de vente de logements sociaux ? Très souvent, elles participent financièrement à la construction, en général par le biais du foncier. Elles sont responsables de l'urbanisme et doivent pouvoir répartir les types de logements comme elles l'entendent pour obtenir un équilibre social.

Enfin, connaissant bien les régies, comment, sur une commune dont le parc locatif H.L.M. se réduirait trop, la population d'origine étrangère pourrait-elle être logée sans générer des problèmes ?

Mais je vous féliciterai au moins sur un point : l'article 443-11, dernier alinéa, qui permet aux organismes d'H.L.M. de louer ou de vendre des locaux vacants pour des usages autres que l'habitation afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ensemble ou d'un quartier. Mais il ne peut me faire oublier le reste de votre texte. (*Applaudissements sur les travées socialistes.*)

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

**Mme Paulette Fost.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, ma collègue Mme Marie-Claude Beaudeau aurait vivement souhaité être présente dans ce débat. Ne le pouvant absolument pas, elle m'a confié le soin de donner connaissance de son point de vue.

Je voudrais illustrer, dit-elle, les conséquences d'une gestion privée du logement en vous retraçant un tableau de la situation dans ma région. Le projet de loi que vous nous pré-

sentez, en livrant le logement aux intérêts privés, ne pourrait qu'encourager la multiplication des drames humains dont elle est le témoin dans les cités de Sarcelles, Gonesse et Villiers-le-Bel, où la S.C.I.C. - société centrale immobilière de la caisse des dépôts - a construit et gère les grands ensembles par l'intermédiaire des sociétés qu'elle a créées.

De 1956 à 1965, la S.C.I.C. a construit dans ces villes 10 000 logements dans des conditions scandaleuses.

La construction a été imposée aux collectivités locales sans tenir compte de leur décision d'accorder ou non les permis de construire. Je connais d'ailleurs un maire de vos amis, dit Mme Beaudeau, conseiller d'Etat à l'époque, qui avait refusé la délivrance d'un permis de construire, ce qui n'a pas empêché les bulldozers d'occuper le terrain.

La qualité des constructions était si mauvaise que, dès les premières années, de multiples scandales ont éclaté. Ce sont des faits que personne ne conteste.

L'insuffisance des équipements a fait l'objet de luttes continuelles de la part des locataires et des collectivités territoriales. Une gare moderne susceptible de répondre aux besoins verra enfin le jour bientôt - trente ans après - pour la commune de Sarcelles. Encore a-t-il fallu que ce soit la ville de Garges qui assure la maîtrise de l'opération !

Cette précipitation, cette mauvaise qualité de la construction étaient justifiées, nous répondait-on, par les besoins.

Nous pensons que la recherche de la rentabilité et du profit ainsi que le choix politique visant à chasser les travailleurs de Paris ont pris une part déterminante dans l'opération des grands ensembles.

On le voit aujourd'hui, en effet, vingt à trente ans après, suivant les quartiers, les travaux d'entretien n'ont pas été réalisés.

Logements, bâtiments, façades se sont dégradés au point de ne plus assurer la sécurité. Des accidents récents qui sont survenus à Sarcelles en témoignent.

Abords, espaces verts laissés à l'abandon ont accentué le processus de destruction d'un cadre de vie inhumain au départ et qui est une atteinte à la dignité humaine aujourd'hui.

La dégradation était telle que l'avenir même de certains bâtiments était compromis. Des travaux demandés par les locataires ont dû être enfin envisagés.

Mais après avoir encaissé des loyers durant des années, sans que jamais la S.C.I.C. remplisse ses devoirs de propriétaire en assurant l'entretien de ses appartements, aujourd'hui qu'elle se voit contrainte de le faire, elle veut faire payer les travaux par les locataires. Et sur quelle base ? En doublant purement et simplement le loyer, en obligeant les locataires à signer un nouveau bail et à verser un nouveau cautionnement.

Tel est le contenu résumé des nouvelles conventions signées, qui commencent à être appliquées ou sont à l'étude.

A Gonesse, cette convention portait sur 90 millions de francs de travaux pour 1 800 logements réalisés. Un tiers des locataires ont vu le loyer doubler durant l'été. Début novembre, d'autres locataires verront aussi doubler leur loyer.

A Villiers-le-Bel, 12 millions de francs, sont prévus. Mais les travaux ne touchent pas tous les bâtiments et les 1 500 logements. Le doublement des loyers interviendra bientôt, avec un loyer calculé sur la base de 168 francs le mètre carré - il est de 140 francs à Gonesse - et des travaux prévus sont abandonnés.

A Sarcelles, 6 500 logements sont touchés. Les mêmes propositions de doublement des loyers étaient prévues. Elles sont provisoirement en suspens puisque M. le ministre, devant la protestation des locataires, a décidé d'étudier une nouvelle convention.

Pour trois raisons, je vous demande, écrit Mme Beaudeau, de prendre les décisions qui s'imposent à l'égard de la S.C.I.C. et de ses sociétés de gestion.

Première raison : les locataires ne sont pas responsables du refus, durant vingt ans, de la société propriétaire de réaliser les travaux nécessaires.

Deuxième raison : les 10 000 locataires de ces trois cités et de toutes celles de France qui connaissent les mêmes problèmes ont vu leur situation se dégrader avec le développement du chômage et la baisse du pouvoir d'achat.

J'affirme, monsieur le ministre, poursuit Mme Beaudou, que laisser doubler le loyer est proprement inhumain. Même les gens qui accepteraient de payer ces augmentations ne le pourraient pas.

La S.C.I.C. veut-elle l'expulsion des 10 000 locataires de cette région ?

Dans deux cités, à la Fauconnière à Gonesse et aux Carreaux à Villiers-le-Bel, une consultation à bulletin secret est organisée parmi 3 500 locataires. Elle sera achevée le 8 novembre. Mme Beaudou vous en fera parvenir les résultats. La colère est grande dans ces cités.

Troisième raison : les bilans financiers et les prévisions financières sont à revoir. Les taux ont été modifiés. Les subventions ont diminué. Un réexamen d'ensemble s'impose avec un engagement plus important de la S.C.I.C., de l'Etat et une diminution de la participation financière des locataires.

Mme Beaudou vous soumet donc les propositions suivantes pour les trois cités de Gonesse, Villiers-le-Bel, Sarcelles, mais aussi pour toutes celles de la S.C.I.C. en France.

Premièrement, annulation de toutes les conventions passées durant ces cinq dernières années et annulation de celles qui sont en préparation, sur la base de la loi de 1977 relative au conventionnement.

Deuxièmement, annulation de toutes les hausses de loyer dépassant 3,75 p. 100 durant l'année 1986 et du nouveau contrat de location imposé aux locataires.

Troisièmement, redéfinition d'une nouvelle convention avec engagement du Gouvernement d'aboutir à la réalisation des travaux, sans augmentation des loyers.

Quatrièmement, inscription au budget pour 1975 des crédits nécessaires pour corriger la situation existante et prévoir un plan sur trois ans pour tous les projets en cours.

Le Parlement doit prendre ses responsabilités. En cas de refus, une situation grave se développerait dans ces grands ensembles, grave pour la dignité des familles qui vivent dans ces cités, grave au plan social avec le développement des conséquences de la crise, notamment parmi la jeunesse, grave par les explosions de colère qui ne manqueront pas de naître.

Nous sommes prêts à participer à une commission d'enquête et d'étude dont nous proposons la création. Elle devrait remettre ses conclusions avant la fin du débat budgétaire.

Ma collègue Mme Marie-Claude Beaudou a montré les méfaits d'une gestion toute tournée vers la satisfaction des intérêts de l'argent et non vers celle de la population.

Cet exemple de la S.C.I.C. est valable à Sarcelles comme partout. J'en veux pour preuve la lutte solidaire qui a été engagée par l'ensemble d'une cité, la cité d'Orgemont, à Epinay, où 300 familles sont menacées d'expulsion parce que le chômage est leur angoisse quotidienne, parce qu'elles sont confrontées, comme des millions d'autres dans notre pays, à des difficultés que votre projet de loi propose encore d'aggraver.

Votre règle unique - il est vrai - est la loi du marché. Les dispositions de votre plan y obéissent. Elles se préparent à engendrer de nouveaux dégâts économiques et sociaux. Elles attaquent de plein fouet les loyers et le maintien dans les lieux des locataires que la loi de septembre 1948 protège encore de la spéculation.

Ce sont, le plus souvent - malgré ce qui a été dit à cette tribune - des personnes aux revenus modestes qui ne trouvaient de solution à leur problème ni dans le logement social que vous sacrifiez, ni dans les mesures d'accompagnement social - allocation logement ou aide personnalisée - qui subissent une grave régression.

Si l'on peut estimer que les mesures que vous proposez multiplieraient d'ici à quelques années par quatre à six le montant du loyer actuel de ces catégories de logement, on peut facilement imaginer ce que sera cette « liberté » de plus en plus grande que vous tentez d'instituer au détriment des locataires dans leur ensemble, en ce qui concerne la fixation de l'ensemble des loyers.

De plus en plus, vous encouragez, au travers des baux de plus en plus courts, la précarisation de la situation locative de nombreuses familles pour lesquelles pèsera désormais avec la crainte de perdre son emploi la peur de perdre son toit.

Face à cette panoplie qui fait du logement non un droit mais une valeur boursière, le logement social H.L.M., qui résiste malgré la loi de 1977, gêne toute cette démarche spéculative. Vous avez donc décidé de lui porter des coups supplémentaires en aggravant la ségrégation par le surloyer et en poussant à la vente du patrimoine social.

Ce ne sont pas de ces mesures dont le logement à caractère non spéculatif des offices publics d'H.L.M. a besoin ! Une amère expérience a déjà été faite. La loi de 1977, qui a profondément modifié le financement du logement social et qui sévit toujours malgré l'engagement pris en 1981 de l'abroger, est aujourd'hui lourde de conséquences. La construction de logements sociaux est en chute libre, les loyers et les mensualités de remboursement en hausse, l'industrie du bâtiment - cela a été dit plusieurs fois - a perdu 300 000 emplois en dix ans, l'aide personnalisée au logement est un gouffre financier pour la collectivité nationale alors que le pouvoir d'achat de chaque famille diminue.

Votre projet aggraverait considérablement ces tendances lourdes de conséquences.

Il faut revenir à une véritable politique d'aide à la pierre, permettant des loyers abordables. C'est cette aide, uniquement réservée au service public que devrait constituer l'institution des H.L.M., qui permettrait réellement de réduire la charge des familles.

Multiplier l'efficacité de l'aide à la pierre en sortant des circuits de financement actuels qui procurent des rentes substantielles aux organismes prêteurs ; dégager des crédits en utilisant des dépôts de plan d'épargne logement non concrétisés en prêt pour l'achat d'un logement ; rétablir le taux du versement logement des entreprises à 1 p. 100 ; veiller à l'utilisation de cet argent pour la location et l'accès à caractère social ; faire participer les banques et les assurances, qui jouent un grand rôle dans le secteur de l'immobilier, à un réel effort pour la construction et la réhabilitation du patrimoine locatif ; accorder aux offices H.L.M. la renégociation des emprunts contractés ces dernières années à des taux élevés ; prolonger les exonérations de la taxe sur le foncier bâti à trente-cinq ans pour les logements construits avant 1984 et à vingt-cinq ans pour ceux réalisés depuis ; donner la possibilité de récupérer la T.V.A. sur les dépenses d'investissements ; voilà quelques propositions qui, loin d'être des pétitions de principe, montrent que l'issue fatale à tout problème dans ce pays, ce n'est pas la loi du marché, autrement dit la loi de l'argent, contre le règlement des problèmes économiques, sociaux et humains.

Un des volets importants de votre loi concerne les aspects fonciers. Je m'y attarderai un instant.

Pour permettre aux sociétés immobilières privées de faire de l'or, sans rencontrer d'obstacle, en acquérant les terrains, vous n'hésitez pas à vous attaquer à l'un des moyens dont disposent les communes pour faire barrage aux promoteurs spéculateurs. Vous réduisez en effet considérablement l'efficacité de la préemption publique en entamant ce qu'elle représente de droit non facultatif pour un aménagement global des communes conforme aux intérêts des populations. Ce faisant, vous ouvrez délibérément la porte au marché spéculatif, tout en privant les collectivités locales de la possibilité de décider, en concertation avec les habitants, de leur politique d'urbanisme, de son évolution, à partir de leurs besoins et de leurs possibilités ; le tout sous prétexte de plus de liberté de décision, car, je n'en doute pas, c'est ce que vous allez me répondre, monsieur le ministre !

Pourquoi réduire les droits antérieurs quand l'expérience montre qu'ils devraient évoluer dans le sens contraire ? Je m'explique à partir d'un exemple concret, celui d'une ville que je connais bien, Saint-Ouen, à la périphérie de Paris.

Globalement, en huit ans, avec l'établissement du plan d'occupation des sols et la création d'une zone d'intervention foncière, le droit de préemption, utilisé comme moyen de l'aménagement communal, a permis d'enrayer la spéculation en pesant nettement sur les prix du foncier. Un numéro du *Revenu français*, paru en 1982, notait qu'à Saint-Ouen, le prix du mètre carré était le moins élevé de la première couronne, l'exercice du droit de préemption par la commune ayant une incidence positive à cet égard.

Voici des exemples précis.

Dans un quartier de la ville, une parcelle de terrain d'une superficie de près de 900 mètres carrés avait fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner à 1 600 000 francs, soit 1 800 francs le mètre carré, ce qui est très cher. Nous avons

préempté et finalement sur l'estimation des domaines qui ont fixé le mètre carré à 1 455 francs, le tout a été vendu 1 300 000 francs. Par la mise en œuvre de la préemption, on obtient une baisse de 20 p. 100 du prix du mètre carré, ce qui permet de réaliser une opération de 20 logements P.L.A.

Dans un autre secteur de la ville, pour une surface légèrement supérieure à 3 000 mètres carrés, le prix demandé était de 2 200 000 francs en 1980, soit 725 francs le mètre carré. La commune a fait pression sur le prix et le terrain fut cédé à un peu plus d'un million de francs, soit 350 francs le mètre carré, ce qui représente une baisse de 52 p. 100 du prix demandé à l'origine. Cela aura permis non pas de geler le prix des terrains mais de réaliser une opération en P.A.P.

Autre exemple : un immeuble est vendu 1 300 000 francs, par dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner ; le prix d'acquisition réel par l'office H.L.M. de la ville s'élève à un peu plus d'un million de francs, soit une baisse de 18 p. 100, ce qui ramène le prix du mètre carré à 1 000 francs. Si l'on avait laissé jouer le marché et le libéralisme, un promoteur privé aurait pu vendre cet immeuble lot par lot au prix de 1 600 francs le mètre carré. Il aurait donc vendu la totalité pour 2 200 000 francs sans travaux. La commune en agissant ainsi a permis une réalisation sociale.

Vous pouvez constater les conséquences multiples de cette façon de faire. Elle permet d'accorder des P.L.A. et des P.A.P., en étant plus proche de la charge foncière de référence, donc en économisant les deniers publics, d'une manière générale en améliorant la qualité des prestations sur le bâti avec des effets induits, tout en assurant dans les conditions actuelles de financement des niveaux de loyers sensiblement inférieurs à ceux du privé.

On peut donc avancer, sans trop se tromper, qu'à Saint-Ouen les loyers sont en moyenne inférieurs de 1 000 francs à type et qualité égaux.

Autre conséquence : cette manière de procéder permet de contenir les promoteurs privés. Prenons le cas d'un immeuble ancien de bonne qualité qui comporte 21 logements habités par des gens qui les occupent depuis longtemps et qui, souvent, sont des personnes âgées protégées par la loi de 1948. En mai 1985, une déclaration d'intention d'aliéner en fixe le coût à 1 900 000 francs ; l'acquéreur est un marchand de biens qui veut mettre l'immeuble en copropriété sans faire de travaux, alors qu'il n'y a ni salles de bains, ni ascenseurs. La commune exerce son droit de préemption ; le propriétaire renonce à la vente ; en octobre 1985, la nouvelle déclaration d'intention d'aliéner sera faite sur la base de 1 660 000 francs, soit une baisse de 16 p. 100 obtenue grâce à la pression de la ville ; un promoteur achète, il fait des travaux ; la diminution du prix conduit à ce que les logements revendus le soient, pour plus de 60 p. 100 d'entre eux, à des occupants modestes de l'immeuble.

Enfin, monsieur le ministre, je ne vois pas ce qu'il y a d'indécent à protéger dans les villes les sites industriels. Ce n'est pas cela qui empêche la construction de logements.

Ainsi, sur un site acquis pour 5 millions de francs par un marchand de biens, on présente une déclaration d'intention d'aliéner, en 1982, de 12 millions de francs. La ville a exercé son droit de préemption. Le coût de la procédure s'est élevé à 6,6 millions de francs et, en appel, à 7,5 millions de francs, tout compris. Cela a rendu possible la réhabilitation industrielle de 20 000 mètres carrés utiles pour les petites et moyennes industries et les petites et moyennes entreprises. J'en ai inauguré aujourd'hui même la première tranche. Je puis vous garantir que le prix de location est très inférieur à ceux du marché, compte tenu de la qualité des locaux après travaux et de leur implantation le long du périphérique parisien.

Pour toutes ces réalisations, le niveau du prix d'achat du foncier a été un élément déterminant. De tels exemples pourront-ils être cités à nouveau si le droit de préemption doit être décidé au coup par coup et s'il est réduit dans son efficacité ?

Tant sur les loyers que sur le foncier, les dispositions de la loi sont décidément mauvaises. Telle est la raison de notre ferme opposition et de notre volonté de nous retrouver aux côtés de ceux qui veulent conquérir le droit au logement. *(Applaudissements sur les travées communistes.)*

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

**M. Jean Chérioux.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le projet de loi que nous examinons aujourd'hui tel qu'il a été adopté par l'Assemblée nationale au mois de juin dernier est conforme aux promesses faites par la majorité gouvernementale de relancer prioritairement le secteur du logement dès son arrivée au pouvoir.

En effet, le secteur de la construction et du logement, ai-je besoin de le rappeler, est à l'heure actuelle dans une situation absolument dramatique. La dégradation du taux de rentabilité des placements immobiliers, les effets conjugués d'une fiscalité qui pèse essentiellement sur le patrimoine foncier et de la loi du 22 juin 1982 ont entraîné dans le secteur locatif une grave, très grave pénurie.

La loi Quilliot se fondait sur l'opposition entre une prétendue classe de propriétaires et une prétendue classe de locataires. Elle a eu les résultats que l'on sait. La méfiance dans laquelle les propriétaires ont été tenus, l'inutile transposition des mécanismes complexes qui régissent les relations de travail au secteur du logement pour les jeunes ménages, est devenue une véritable épreuve, une épreuve harassante ; j'en suis le témoin chaque semaine lorsque je tiens ma permanence à la mairie.

On constate d'ailleurs que, dans ces grandes agglomérations, les élus se trouvent confrontés essentiellement sur le plan social au problème du logement.

De plus, le foisonnement et la complexité des textes en matière de logement et d'urbanisme, la floraison des statuts - le statut du propriétaire, le statut du locataire, le statut du maître d'œuvre - la nationalisation quasi totale du secteur bancaire, qui a rendu plus rigide encore le financement du logement, le plafonnement autoritaire des loyers, tout cela a fini par décourager les investisseurs. Il faut ajouter que de nombreux petits propriétaires, déconcertés par le maquis des réglementations et surtout la méfiance qu'on leur a témoignée, préfèrent ne pas louer les appartements qu'ils possèdent et qu'ainsi de nombreux logements restent vides alors qu'en même temps sévit une crise du logement absolument tragique.

Pour sortir d'une telle situation, les auteurs du projet de loi se sont fixé un triple objectif : relancer la construction en donnant confiance aux investisseurs, faciliter l'accès à la propriété des ménages et rétablir la fluidité du marché locatif en simplifiant les rapports entre locataires et propriétaires.

Par la loi Quilliot, l'équilibre, certes très précaire, entre propriétaires et locataires, a été complètement rompu, et c'est cet équilibre que le projet de loi se propose de rétablir ou, tout au moins, d'essayer de rétablir.

Je ne reviendrai pas sur l'ensemble des dispositions de ce projet, analysées avec beaucoup de perspicacité et de talent par les divers rapporteurs qui se sont succédés à cette tribune. Cependant, je voudrais insister sur l'un des points qui me paraît particulièrement important pour les rapports entre propriétaires et locataires : la durée du bail.

Pour les logements qui appartiennent au secteur du droit commun, par opposition à celui de la loi de 1948 et à celui des H.L.M., le projet de loi prévoit le retour à la liberté contractuelle. Le bailleur s'engage pour une période fixée initialement par le Gouvernement à quatre ans pour les personnes physiques et à six ans pour les personnes morales, période qui a été ramenée, à juste titre à mon avis, par l'Assemblée nationale uniformément à trois ans. Pendant cette période, le bailleur ne pourra rompre le contrat de bail ; en revanche, à l'issue de ces trois années, le propriétaire qui ne voudra pas renouveler le bail n'aura pas à motiver le congé qu'il donne au locataire.

Certains se sont émus de ce bail triennal et auraient préféré la tacite reconduction annuelle. Pour ma part, je ne suis pas sûr qu'ils aient raison, et d'ailleurs la commission des lois du Sénat et son rapporteur proposent de distinguer entre le système de renouvellement et celui de la reconduction tacite d'année en année. En effet, assortir le renouvellement et la tacite reconduction d'une même durée pourrait inciter les bailleurs à donner congé à leurs locataires car, dans le premier cas, ils peuvent proposer un nouveau loyer alors que, dans le second, le bail se poursuit aux conditions initiales.

Je pense qu'il nous faudra être très attentifs, lors de l'examen des amendements, aux conditions dans lesquelles s'effectuera cette reconduction tacite annuelle. En effet, si nous sommes conscients, les uns et les autres, des difficultés rencontrées par les propriétaires qui ont été victimes, surtout

depuis 1981, d'un véritable ostracisme, je crois que nous nous devons de nous défier de toute tentation d'adopter un texte qui paraîtrait établi en faveur des propriétaires, tout comme la loi Quilliot a pu paraître un texte - et a été un texte - fait uniquement en faveur des locataires.

Ce que le Gouvernement et la majorité souhaitent - M. le Premier ministre a clairement indiqué que c'était l'un de ses objectifs prioritaires - c'est qu'une véritable politique du logement soit mise en place au profit de tous les Français sans distinction, qu'ils soient locataires ou propriétaires. La politique du logement est, notamment, la base d'une bonne politique familiale. Nous connaissons l'importance de ce dernier élément et nous enregistrons avec satisfaction le plan que le Gouvernement entend mener en faveur de la famille.

Un pays industrialisé comme le nôtre ne peut supporter qu'un secteur aussi important que celui du logement locatif souffre d'une pénurie endémique. A l'heure actuelle, l'offre sur le marché locatif privé, notamment dans les grandes villes et plus particulièrement en région parisienne, est tragiquement insuffisante. Jusqu'à présent, pour toute solution, le législateur n'a prévu que le maintien dans les lieux du locataire en place, le blocage des loyers et une politique de financement public tandis que l'investissement privé était découragé.

Cette politique a fait ses preuves et nous en constatons, hélas ! les conséquences : elle a entraîné un déséquilibre profond entre l'offre locative et la demande et elle a été facteur d'immobilisme dans une période économique où les salariés devraient pouvoir accepter de se déplacer. La mobilité, aujourd'hui, est certainement l'un des éléments de la lutte contre le chômage. Encore faut-il avoir la possibilité de loger les salariés qui sont amenés à changer de ville !

Il est temps que l'investissement privé prenne le relais de l'investissement public et il est nécessaire qu'à nouveau le libre jeu de l'offre et de la demande puisse s'instaurer afin que le marché locatif s'équilibre.

Cependant, une telle liberté ne doit être introduite qu'avec d'extrêmes précautions. C'est ce qui explique l'importance et la durée des mesures transitoires que vous nous proposez, monsieur le ministre.

Certains ont pu songer que ces mesures procédaient d'une prudence excessive, que leur durée d'application était trop longue et qu'enfin le Gouvernement donnait l'impression, dans une certaine mesure, de revenir sur ses propres choix. Certes, je suis partisan de la liberté ; mais, dans un domaine aussi sensible que celui du logement, une liberté trop brutale, trop complète, venant après une période de contrainte excessive, risquerait d'entraîner des abus assez nombreux et susceptibles de déclencher un véritable processus d'envolée des prix des loyers.

Il paraît bon que la loi n'instaure la liberté des loyers que pour les logements vacants, ménageant pour les contrats en cours une période de plusieurs années pendant laquelle le bailleur ne pourra proposer un nouveau loyer qu'en faisant référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage ; c'est d'ailleurs le simple bon sens qui commande que cette période soit plus longue dans les villes de plus d'un million d'habitants où, hélas ! la pénurie de logements est la plus importante, beaucoup plus grande que dans les villes de moindre taille qui, heureusement pour elles, ne connaissent pas les mêmes problèmes.

Monsieur le ministre, mes chers collègues, en tant qu'élu parisien, je connais le problème aigu - que dis-je, tragique, dramatique - du logement qui se pose aux habitants des grandes villes, et plus particulièrement aux habitants de la région parisienne ; de ce fait, je ne puis qu'approuver la prudence avec laquelle le projet de loi organise la sortie de la loi de 1948 des logements qui sont encore sous son empire.

Même si je suis persuadé des effets néfastes qu'a pu avoir sur la construction une telle loi, même si je sais qu'elle est parfois génératrice d'injustices et qu'elle est à l'origine de certaines rentes de situation, je ne puis oublier la réalité de la pénurie de logements à Paris et les conséquences qu'aurait, pour de nombreux ménages, une libération trop rapide des loyers.

Je ne puis donc qu'approuver la durée des mesures transitoires que vous nous proposez, ainsi que le maintien des dispositions de la loi de 1948 pour les locataires dont les revenus sont inférieurs à quatre fois le S.M.I.C. et pour les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans qui, le plus souvent, ont des revenus particulièrement modestes.

Nous devons nous en réjouir, mes chers collègues : le texte qui nous est présenté est un projet de réconciliation qui prend en compte avec le maximum d'équité les intérêts des deux parties en cause. C'est aussi un projet réaliste qui met en place des mesures propres à relancer la construction et qui tient compte - c'est particulièrement important aux yeux de l'élu parisien que je suis - de la spécificité de la situation du logement dans les grandes agglomérations.

Je voterai donc ce texte et, par ce vote, j'entends apporter mon soutien à l'action courageuse du gouvernement auquel vous appartenez, monsieur le ministre, dans un domaine qui est particulièrement difficile. *(Applaudissements sur les travées du R.P.R., de l'U.R.E.I. et de l'union centriste, ainsi que sur certaines travées de la gauche démocratique.)*

**M. le président.** La parole est à M. de Bourgoing.

**M. Philippe de Bourgoing.** Monsieur le ministre, cette loi constitue l'un des moyens que vous entendez mettre en œuvre pour mieux faire face au besoin de logement des Français. Vous l'avez accompagnée - et vous l'accompagnerez encore en nous présentant votre budget - de mesures destinées à atteindre ce but.

J'articulerai mon intervention autour de l'objectif général poursuivi plutôt que sur le texte en discussion, avec l'espoir de contribuer à votre réflexion sur un autre aspect du logement des Français, celui de l'accession à la propriété. Notre collègue M. Jean Boyer a d'ailleurs déjà exposé, après M. le rapporteur José Balarello, la position de notre groupe sur le fond.

Si devenir propriétaire de son logement - peut-être plus encore de sa maison - est un objectif légitime pour chaque famille et un objectif qui doit être encouragé, il est trop de cas où cette démarche de rêve à atteindre se transforme en cauchemar à vivre. Il en est ainsi lorsque des familles incomplètement informées se lancent dans des opérations à la limite extrême de leurs possibilités.

Comment en arrive-t-on là ? Pour des différentes raisons, ce me semble. Je connais des cas où certains « pavillon-neurs » - je dis bien : certains - lancent des démarcheurs dans la nature, désireux surtout de trouver des chantiers, faisant miroiter aux gens des accessions faciles en laissant imprécise toute une série de dépenses d'accompagnement telles que coûts de branchement, eau, électricité, assainissement. Des adaptations au terrain se révèlent nécessaires et les constructeurs eux-mêmes les réalisent parfois sous forme d'additifs.

Il importe donc de contraindre les vendeurs de pavillon à une plus grande rigueur en les faisant s'engager sur l'ensemble de l'opération : la construction elle-même et tous les additifs. Il en ressortira une vérité des prix qui permettra de définir avec précision la charge de l'accédant.

Un second élément conduit à ces difficultés : on ne dit pas assez que l'allocation personnalisée au logement, qui est souvent l'élément majeur du règlement des annuités, ne sera perçue qu'une fois le logement occupé, tandis que les remboursements partent dès l'obtention des prêts et que la charge du loyer occupé en attendant existe encore. Pour peu que les délais de construction ne soient pas respectés, cela fait boule de neige et les problèmes commencent.

Cet élément doit donc être pris en compte dans le projet de réforme de l'A.P.L. Il ne faut en rien modifier, à mon sens, les acquis sur lesquels tout a été échafaudé. Une rétroactivité en la matière paraîtrait insupportable.

La responsabilité des constructeurs, que j'ai quelque peu mise en cause au début de mon propos, n'est pas la seule : certains organismes financiers ont également la leur en accordant des prêts dans des conditions d'équilibre précaire, eux qui devraient pourtant connaître la stricte rigueur des chiffres.

Cette remarque me fait aborder la question du taux d'emprunts contractés dans une période d'inflation forte, rendant acceptables des remboursements progressifs qui ne sont plus supportables avec le retour - que nous avons souhaité - à une inflation raisonnable. De même, il n'est pas possible de faire face aux taux de 17,8 p. 100 que l'on peut constater aujourd'hui encore pour certains emprunts complémentaires. Il faut également tenir compte du fait que la progressivité des remboursements survient quand les enfants ont grandi et qu'ils ne donnent plus droit aux allocations familiales.

Un mouvement collectif de protestation est en train de naître dans notre région, avec la constitution de groupements de défense réunissant des accédants à la propriété pris à la gorge. Et vous savez ce qui se passe quand une maison doit être mise en vente devant un tribunal, avec des adjudications à vil prix ne couvrant pas les dettes ! Je connais d'ailleurs des familles qui, toute leur vie, devront rembourser des emprunts pour payer une maison qu'ils n'habiteront jamais. Je sais qu'une procédure de rachat à un prix d'expert par le Crédit foncier a été instituée. Il n'empêche que l'on constate encore, dans les annonces des journaux, trop de ventes judiciaires de pavillons.

Je vous prie de m'excuser, monsieur le ministre, d'avoir ainsi débordé de l'objet strict de la loi, d'avoir en quelque sorte parlé du contexte plus que du texte, mais j'ai pour ambition de préparer des mesures ou des projets futurs, ce que je constate sur le terrain me conduisant à ne pas attendre pour pousser ce cri d'alarme. *(Applaudissements sur les travées de l'U.R.E.I., du R.P.R. et de l'union centriste, ainsi que sur certaines travées de la gauche démocratique.)*

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

**M. Robert Laucournet.** Avant d'analyser si ce texte, qui, je ne l'oublie pas, fait partie d'un plan plus général, a des chances d'atteindre l'objectif qu'il s'est fixé, examinons de plus près la situation de la construction dans notre pays.

Le diagnostic n'est pas nouveau : le nombre de logements construits s'est stabilisé en 1984 et 1985 aux environs de 300 000, après une chute ininterrompue depuis le résultat record de 500 000 en 1975. Cette chute de la construction neuve résulte, tout le monde en convient aujourd'hui, d'un double mouvement : une réduction des besoins et un moindre attrait de « l'investissement pierre » en raison de la multiplication d'autres formes de placements plus rentables.

Conséquence directe : les investisseurs particuliers ou institutionnels, qui finançaient chaque année 40 000 à 50 000 logements destinés à la location, n'en assurent plus aujourd'hui que la réalisation de 5 000 logements par an. De plus, l'achat d'un logement neuf pour l'habiter soi-même entraîne un endettement dont le coût - prix et taux d'intérêt réel - fait reculer bien des familles.

Pour remédier à cette situation, le gouvernement précédent avait pris un certain nombre de mesures en 1984 et 1985 : création d'une réduction d'impôt sur le revenu pour les personnes qui achètent un logement pour le louer ; majoration substantielle des déductions fiscales pour les accédants à la propriété. Les résultats ont été positifs. Votre Gouvernement a décidé de poursuivre cette politique en augmentant à nouveau ces avantages fiscaux. Pourquoi pas ? Nous nous en réjouissons, mais il faut prendre garde, car le rendement d'une mesure décroît lorsque son coût augmente.

Par ailleurs, il n'est pas évident que l'encouragement que vous donnez à la vente des logements sociaux favorise la construction neuve.

Procédons maintenant à l'analyse générale du texte qui nous est transmis par l'Assemblée nationale. C'est un texte important, car il va régler désormais les rapports entre près de dix millions de ménages de locataires et leurs bailleurs.

Je me suis interrogé, en premier lieu, sur la méthode qui consiste à réécrire dans un nouveau projet de loi les principales dispositions d'une loi qui a été votée - je l'ai déjà dit - à l'unanimité par notre assemblée voilà quatre ans, puis à abroger le texte en vigueur. De toute évidence - certains de vos collègues l'ont fait dans d'autres domaines - il eût été de meilleure méthode de se contenter de modifier les dispositions qui, selon le Gouvernement, constituaient un frein à l'investissement locatif.

Toutefois, il ne faudrait pas s'y tromper ; le projet du Gouvernement, s'il affiche le même objectif de clarification des rapports entre bailleurs et locataires que la loi Quilliot, ne répond pas aux conditions d'équilibre instaurées par cette loi.

Il ne respecte pas non plus l'esprit de dialogue qui règne entre bailleurs et locataires et qui avait pris corps à tous les niveaux grâce aux structures mises en place par la loi de juin 1982. Il s'agit là d'un projet d'inspiration libérale qui risque fort, à nos yeux, de nuire à la sérénité des relations entre bailleurs et locataires.

Je réserverai à la discussion article par article, qui occupera sans doute une bonne partie de la semaine prochaine, la démonstration détaillée qui justifie ce jugement, me contentant, dans la discussion générale, de développer mes craintes concernant trois séries de dispositions particulièrement dangereuses qui, d'abord, remettent en cause la stabilité du locataire dans son logement, ensuite, vont mettre en péril le pouvoir d'achat du locataire et peser fortement sur l'inflation et, enfin, briseront le dialogue qui s'était instauré entre les organisations de bailleurs et de locataires.

Premier point : la stabilité du locataire. La loi Quilliot, contrairement à ce que les esprits malintentionnés avaient voulu laisser croire, n'avait pas instauré pour le locataire de droit au maintien dans les lieux.

Toutefois, le législateur avait souhaité fixer des limites à l'arbitraire. C'est la raison pour laquelle la loi, qui permet au bailleur de donner congé à son locataire dans des conditions extrêmement souples, l'oblige néanmoins à en signifier les motifs - reprise pour habiter, vente, motif légitime et sérieux.

La suppression de cette obligation risque, dans certains cas, de vider de leur contenu d'autres dispositions du projet de loi calquées sur la loi Quilliot. Je pense, par exemple, à l'obligation de justifier les charges récupérables. Si la plupart des bailleurs estiment légitime que leurs locataires aient un droit de regard sur les charges qui leur sont imputées, d'autres, pour des raisons plus ou moins obscures, leur dénie ce droit. Comme à l'époque antérieure à la publication de la loi, ces bailleurs n'hésiteront pas à se débarrasser d'un locataire dont la curiosité les gêne et lui donneront congé à la fin du contrat de trois ans.

Si le projet du Gouvernement est voté en l'état, aucune limite ne sera plus apportée au pouvoir discrétionnaire du bailleur de donner congé. Rien ne permettra plus d'éviter les abus.

Or, un congé donné sans explication, outre les problèmes qu'il pose aux familles pour trouver un autre logement, est reçu par elles comme une humiliation, alors que des justifications telles que le besoin de reprendre le logement pour l'habiter ou l'obligation de vendre sont reçues comme tout à fait légitimes et, par conséquent, sauf exception, acceptées. C'est une simple question de dignité, bien compréhensible pour chacun d'entre nous, je l'espère.

Vous en conviendrez avec moi, la motivation du congé n'est pas une contrainte bien lourde pour le bailleur. En revanche, sa suppression détruirait l'équilibre entre les droits et les obligations des bailleurs et des locataires en aggravant la précarité de la situation de ces derniers.

Notre assemblée aura donc sur ce point à choisir une position lourde de conséquences.

J'en arrive au deuxième point. Le projet de loi, en libérant les loyers de façon anarchique, pèsera lourdement sur le pouvoir d'achat des ménages, sur l'économie nationale et finira par se retourner contre les bailleurs.

La loi Quilliot s'était inscrite dans le cadre traditionnel de la révision des loyers en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction et du cadre fixé par le code de la construction pour le cas particulier des H.L.M.

Souhaitant écarter les interventions autoritaires sous forme de blocages pour éviter les dérapages des loyers, le législateur a établi le principe d'une négociation annuelle entre les organisations de bailleurs et de locataires sur l'évolution des loyers dans le cadre de la commission nationale des rapports locatifs.

La consultation des avis émis chaque année par la commission montre que les négociations se sont toujours déroulées dans un excellent climat et qu'elles ont permis aux partenaires de mieux connaître et comprendre leurs contraintes réciproques.

Si les négociations n'ont pas donné les résultats que l'on pouvait espérer, cela est dû essentiellement à deux causes : d'une part, les partenaires ont éprouvé une difficulté majeure à se situer dans le cadre d'une économie en désinflation ; d'autre part, l'une des organisations de bailleurs ayant refusé le principe de toute discussion relative aux loyers, elle a systématiquement fait échouer les accords même si elle a, à plusieurs reprises, fait en sorte que l'état de la négociation inspire les pouvoirs publics dans la rédaction des décrets.

En réalité, en quatre années d'application, six accords sur les loyers ont été signés, deux dans le secteur H.L.M., deux dans celui des sociétés d'économie mixte et deux dans celui des investisseurs institutionnels.

Bien évidemment, il ne s'agit pas là d'un franc succès. Néanmoins, ce n'est pas non plus un échec.

Il est, en conséquence, bien regrettable que le projet qui nous est soumis supprime le principe des accords sur les loyers pour lui substituer une totale liberté.

Les statistiques élaborées par le ministère de l'équipement à partir des dossiers présentés dans les commissions départementales des rapports locatifs montrent que l'augmentation moyenne du loyer à l'occasion du changement de locataire est de l'ordre de 30 p. 100.

En cas d'absence d'accord ou si les circonstances économiques l'exigent, la loi prévoit qu'un décret peut limiter les hausses de loyers. Une garantie est donnée aux bailleurs puisque le décret ne peut avoir pour effet de limiter la hausse en deçà de 80 p. 100 de l'évolution de l'indice du coût de la construction. Des majorations particulières peuvent être prévues par les accords ou les décrets lorsque des travaux d'amélioration ont été réalisés ou lorsque les loyers sont sous-évalués par rapport à ceux des logements comparables.

Le dispositif a pour objet d'assurer une évolution maîtrisée des loyers par rapport à l'inflation et aux données spécifiques du logement.

Si l'on substitue, comme le suggère votre projet, un système de totale liberté à ce dispositif de liberté contrôlée qui donnait au Gouvernement la faculté d'intervenir par décret ou d'y renoncer, si cela ne s'imposait pas en raison des circonstances économiques, il est à craindre que bon nombre de locataires ne puissent faire face aux hausses que je viens d'indiquer. Ces craintes sont renforcées par l'absence de revalorisation du barème des aides personnelles au logement en août dernier et les perspectives qui s'annoncent pour les prochaines années.

Combien de familles se trouveront alors en situation d'impayé ou dans l'obligation de quitter le logement ? Que de drames nous pouvons imaginer lorsque, après la période transitoire, le locataire ne disposera plus de moyens de recours !

Enfin, sur le plan économique, il conviendrait de peser l'incidence du cumul des libertés offertes dans les différents secteurs locatifs sur l'indice des loyers et sa répercussion sur l'indice des prix à la consommation. Le groupe socialiste fera, le moment venu, des propositions qui, tout en assurant aux bailleurs une évolution correcte de leurs recettes, évitent tout dérapage excessif pour les locataires comme pour la nation.

Troisième volet de mon propos : le projet de loi, selon nous, va briser le dialogue qui s'était instauré à tous les niveaux entre les organisations de bailleurs et celles de locataires.

Au niveau national, la commission créée à l'article 40 par le projet a un objet extrêmement limité. Sa mission est réservée aux études, aux avis, aux propositions. Toute idée de négociation au niveau national est manifestement exclue dans l'esprit du Gouvernement.

Nous assistons là à un incroyable retour en arrière. Rappelons-nous qu'entre 1972 et 1982, les membres de la commission Delmon avaient signé quatre accords qui ont constitué, avec le code civil et les travaux de la commission des clauses abusives, la moelle épinière de la loi Quilliot.

La seule faiblesse de ces accords était qu'ils ne s'imposaient pas aux adhérents des organisations signataires.

M. Jacques Barrot lui-même - vous voyez que j'ai, cet après-midi de bons auteurs - dans son livre intitulé « Les pierres de l'avenir », estimait qu'une législation comparable au code du travail se révélait donc nécessaire.

Je tiens à insister sur l'intérêt des accords nationaux car l'expérience de la commission Delmon, comme celle de la commission nationale des rapports locatifs, a montré que les représentants nationaux des organisations de bailleurs comme ceux des organisations de locataires ont acquis un excellent niveau de compétence et de connaissances qui leur a permis de négocier ces accords équilibrés.

Ces accords ont, par la suite, servi de référence aux pouvoirs publics pour rédiger des projets de loi : projet d'Ornano, projet Quilliot et, aujourd'hui, projet Méhaigrier.

Ils ont également lancé une prodigieuse dynamique. C'est notamment le cas des accords nationaux relatifs aux travaux signés en 1983, dans trois secteurs locatifs sur quatre, je le rappelle.

Si les accords relatifs aux travaux prennent aujourd'hui une extension extrêmement importante sur le plan local, c'est parce que les partenaires nationaux ont su définir des conditions de la concertation qui soient acceptables « sur le terrain » à la fois par l'organisme et par ses locataires.

C'est aussi parce qu'une volonté commune s'est manifestée au niveau national que les pouvoirs publics ont mis en place les subventions pour les petits travaux. Il faut croire que le Gouvernement partage cet intérêt dans la mesure où il a récemment augmenté le coût des travaux pouvant être pris en compte pour l'attribution des subventions !

Cependant, nous regrettons que le niveau départemental de concertation soit passé entièrement à la trappe. C'est là une décision qui sera certainement dommageable si nous ne corrigeons pas votre texte, en particulier pour le secteur H.L.M. En effet, les commissions mixtes départementales H.L.M.-usagers ont connu un large développement ces dernières années. Un nombre d'accords maintenant significatif ont été signés dans ce cadre, notamment sur la vétusté. Les négociations départementales permettent une homogénéité de traitement entre les différents organismes H.L.M. intervenant sur le même département et les accords qui en résultent s'imposent aux adhérents des organisations signataires. Là encore, voilà une dynamique qui risque fort de s'effondrer.

Enfin, sur le plan local, pourquoi vouloir interdire à tous les bailleurs qui ne sont pas institutionnels mais qui peuvent pourtant gérer un nombre considérable de logements, la faculté de signer des accords collectifs ? Jamais dans la loi encore en vigueur aujourd'hui, il n'a été question d'obliger les bailleurs à négocier, bien entendu. Mais le législateur avait tenu à donner la possibilité à tout bailleur, dont le patrimoine était situé dans un bâtiment comprenant plus de dix logements locatifs, de conclure des accords collectifs.

Quel est l'intérêt des accords collectifs ? En premier lieu, ils incitent bailleurs et locataires à discuter, donc à mieux se connaître et se comprendre. Ensuite, des règles d'application étant fixées par la loi, ces accords permettent à une majorité d'imposer une décision à une minorité, évitant ainsi les situations de blocage préjudiciables à la bonne gestion d'un immeuble.

Pourquoi priver ainsi une catégorie de bailleurs de cette faculté ? Souvenez-vous que « l'Oscar pour les charges » a été attribué voilà environ un an à des bailleurs personnes physiques qui avaient signé des accords avec leurs locataires.

En conclusion, si nous sommes satisfaits que le principe des accords collectifs ait été retenu par le projet de loi - le contraire aurait été difficile, car c'eût été nier l'évidence du succès de ces accords : plus d'un million de logements sont aujourd'hui concernés par un accord - nous regrettons que votre intention soit de mettre un frein à cette extraordinaire dynamique sous la pression d'organisations nationales qui, aveuglées par leur idéologie, ne voient pas l'intérêt de leurs adhérents.

De même, pourquoi avoir retenu seulement pour la période transitoire l'existence de commissions de conciliation ? Le bilan de leur fonctionnement pourrait difficilement être plus positif : 50 p. 100 de conciliations - 87 p. 100 d'avis unanimes - soit autant de conflits en moins portés devant les tribunaux.

Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, plus j'avance dans l'examen du projet de loi et plus je suis confirmé dans l'idée qu'il constitue un retour en arrière nuisible aux relations entre bailleurs et locataires.

Pour l'évolution des loyers, nous serons désormais le seul pays européen à laisser totale liberté aux bailleurs ; même la République fédérale d'Allemagne, que vous avez citée plusieurs fois depuis ce matin, monsieur le ministre, qui est toujours prise comme exemple de réussite économique, vit sous un régime de loyers comparable : il n'était nul besoin d'abroger la loi Quilliot pour ce faire. Accords nationaux ou décrets peuvent autoriser les modulations par rapport au marché.

Passé la période transitoire, les locataires pourront se voir donner congé sans aucune explication.

Les accords locaux seront réservés aux bailleurs institutionnels et la commission nationale deviendra une commission Théodule.

Pourquoi ce gâchis ? Pour répondre à une promesse électorale. Nous ne sommes pas dupes : une application assouplie de la loi et la lassitude des réfractaires ont déjà largement contribué à débloquer le marché. Tout le monde sait bien, hélas ! que cette loi a servi de bouc émissaire et que des mots d'ordre bien suivis ont réussi à créer un climat d'effolement. Il n'est pas difficile, à certaines catégories professionnelles, de dissuader de vendre ou de louer, pas difficile non plus de donner rendez-vous à une cinquantaine de demandeurs de logement pour visiter une même location, à la même heure, et créer ainsi les fameuses files d'attente.

**M. Roger Husson.** Oh !

**M. Robert Laucournet.** Il n'est pas question pour autant de nier le problème du logement locatif dans certaines grandes villes, mais ce n'est malheureusement pas votre loi qui y remédiera, pas plus, hélas ! que la diminution de l'aide de l'Etat au logement social.

J'ai essayé de m'adresser à vous sans polémiquer, monsieur le ministre ; ce n'est pas mon habitude. Toutefois, je voulais exposer en détail la position générale de mon groupe sur ce texte.

L'amitié de mes collègues et la confiance du Sénat font que, depuis plus de quinze ans, j'ai rapporté nombre de textes sur les sujets que nous traitons aujourd'hui. J'ai été rapporteur, pour la commission des affaires économiques, de pratiquement tous les textes auxquels nous avons fait allusion depuis ce matin. Mes fonctions dans les organismes dirigeants de l'union des H.L.M. m'autorisaient également à vous dire le fond de ma pensée. Je l'ai fait, je le répète, sans esprit polémique. J'ai seulement voulu faire réfléchir le Sénat sur l'immense importance du projet de loi qui est en cours de discussion et l'inciter à nous suivre dans le vote des amendements que nous serons amenés à présenter au cours du débat. *(Applaudissements sur les travées socialistes. - M. Didier applaudit également.)*

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

**M. Roger Husson.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le délicat problème du logement réclamait depuis déjà longtemps de véritables solutions s'appuyant sur des engagements sérieux et solides. Le texte qui nous est soumis aujourd'hui va dans le bon sens. Il n'est que d'apprécier la justesse de son intitulé pour comprendre que le Gouvernement s'attaque aux véritables difficultés.

En effet, il faut favoriser l'investissement locatif puisque, dans les grands centres urbains, il y a pénurie quasi totale. Je reviendrai dans un instant sur les causes de cette dramatique situation. Favoriser également l'accession à la propriété de logements sociaux se situe dans la droite ligne de ce que désirent les Français en matière d'habitat.

Le résultat de ces deux directions s'inscrivant dans la relance de l'activité du bâtiment, constatons immédiatement que les éléments de votre plan logement, monsieur le ministre, sont de nature à apporter un net progrès pour la qualité de la vie des Français.

Avant toute chose, je voudrais examiner rapidement le contexte dans lequel s'inscrit ce projet de loi.

Politiquement d'abord, il s'agit de mettre un point final à un combat idéologique navrant qui consiste à opposer propriétaires et locataires. A cette fin, il est nécessaire de reconsidérer l'esprit de la loi Quilliot et d'abandonner cet esprit de lutte de classe qui n'a conduit qu'à la casse du marché locatif français.

La loi de 1982 fait partie des textes qui n'auraient jamais dû voir le jour puisque, dans ses conséquences, elle mécontente tout le monde. Certes, les locataires n'ont plus de problèmes avec leurs propriétaires, étant donné qu'ils ne trouvent plus rien à louer.

Il est grand temps de clore cette mauvaise plaisanterie en mettant en vigueur les promesses faites aux Français par la majorité. Elles consistent à libérer le plus possible le secteur du logement des multiples contraintes qui pèsent sur lui.

Ce point m'amène à évoquer le climat économique présent.

La loi Quilliot a provoqué deux phénomènes distincts mais qui s'enchaînent logiquement. En effet, les dispositions relatives aux droits des locataires ont été interprétées par les propriétaires dans le sens d'une contrainte exorbitante ; à tort ou à raison, peu importe, puisque le mal était en cours de progression.

Le résultat ne s'est pas fait attendre : dans les grands centres urbains d'abord, et partout en France ensuite, le nombre des offres de locations chutait dangereusement. J'irai même jusqu'à dire que la pénurie était présente, à Paris par exemple.

Cette situation, ainsi que je le disais, entraîna un second phénomène dans l'activité du secteur du bâtiment. Les personnes morales ou physiques étant plus que réticentes à louer des locaux d'habitation, les investissements locatifs privés se raréfièrent et la construction chuta.

Déjà durement atteint par la crise économique des années 1975-1980, le secteur du bâtiment, composé surtout de P.M.E., ressentait de plein fouet les effets négatifs de la loi Quilliot. Il faut rappeler que les pertes d'emplois dans le secteur du bâtiment et les travaux publics doivent se comparer avec des secteurs comme celui de la sidérurgie ; c'est vous dire l'ampleur du désastre.

Pour enrayer ces phénomènes, je crois sincèrement que le texte du Gouvernement propose des solutions adaptées, fondées sur le rétablissement de la confiance par un retour à la liberté et à l'équilibre.

La justice et la responsabilité de chacun font également partie des notions auxquelles vous vous référez.

Afin d'atteindre ces objectifs, ce projet de loi se caractérise par un important désengagement de l'Etat au profit de la liberté du marché du logement et des engagements contractuels. Cette démarche relève de l'évidence, car l'interventionnisme de l'Etat a montré que, loin d'être protecteur, il était désorganisateur avant tout et donc néfaste à ceux qu'il était censé protéger.

Le retour à la liberté du marché, c'est aussi le retour à la liberté de choisir son habitation. Cela constitue un tout indissociable du droit à l'habitat que détient chaque Français. Il est bon, parfois, de redécouvrir des choses tellement évidentes que l'on avait oublié jusqu'à leur existence.

Mais la liberté doit servir à quelque chose et en l'espèce, votre texte, monsieur le ministre, permet d'aboutir à l'équilibre par le rétablissement de la force des engagements contractuels. En effet, bien trop souvent, la loi s'était substituée au contrat, créant surtout des contraintes au détriment de la souplesse.

Cela est particulièrement important puisque quatre Français sur dix sont locataires et donc passent des conventions ; l'équilibre entre les obligations des propriétaires et des locataires va inmanquablement ouvrir le marché locatif et multiplier les choix.

A ce point de mon exposé, je veux attirer l'attention du Gouvernement sur le secteur social, en particulier sur les graves difficultés que rencontrent les offices d'H.L.M.

Observant la situation dans mon département, je constate que le déficit des offices d'H.L.M. est alarmant et que des mesures d'urgence doivent être envisagées.

Vous avez déjà apporté quelques précisions importantes, monsieur le ministre, et qui me paraissent de nature à redresser financièrement les organismes d'H.L.M.

Je retiendrai principalement la notion de juste prix qui, appliquée aux loyers, permettra un rééquilibrage et une meilleure gestion. Il va de soi que les responsables des organismes veilleront à ce que des hausses massives ne se produisent pas. Par ailleurs, vos propres assurances lèvent sur ce point l'ambiguïté que certains laissaient volontiers planer sur les objectifs du Gouvernement.

Les locataires d'H.L.M. peuvent également être rassurés. D'ailleurs, outre le loyer, le rééquilibrage que j'évoquais à l'instant comme moyen d'une gestion saine servira à un meilleur entretien du patrimoine des organismes.

Quant à l'allègement du fonctionnement des offices d'H.L.M., il répond aux attentes de tous et, d'ailleurs, personne n'a soulevé d'objection.

J'en viens tout naturellement à ce qui constitue un des points forts de ce texte, à savoir l'accession à la propriété.

De très nombreux Français étant locataires de leur logement, il y a matière à développer une grande politique d'accès à la propriété, en axant cette politique sur le carac-

tère social d'une telle démarche. En effet, le plus intéressant pour les Français consiste à les rendre propriétaires lorsqu'ils résident dans des logements sociaux.

Pour y parvenir, le Gouvernement entend mettre en œuvre des mesures facilitant ces opérations et qui seront d'ordre financier, foncier et fiscal.

La question centrale étant celle de l'endettement et de la solvabilité des emprunteurs, souvent peu fortunés, il est nécessaire de surveiller le plus possible la stabilité des mécanismes financiers et le coût de l'accession.

J'en terminerai avec ce chapitre en soulignant que l'accession à la propriété est révélatrice d'un progrès social considérable et que le Gouvernement mène en ce domaine une politique courageuse et ambitieuse. Je l'en félicite.

D'une façon plus générale maintenant, abordons les problèmes que pose l'habitat locatif.

En ce domaine, la priorité des priorités, c'est la résorption de la pénurie. Toutes les dispositions du texte y concourent et j'y souscris pleinement. Je pense précisément à la durée des baux, à la liberté contractuelle et à l'abolition de la loi de 1948.

J'insisterai seulement sur la loi de 1948 pour en saluer les effets lors de sa promulgation et dans les années qui suivirent cette délicate période de l'immédiat après-guerre. Son objectif avoué était de protéger les locataires et les propriétaires. Mais ce qui était vrai dans les années 1948-1950 ne l'est plus aujourd'hui. Cette loi de 1948 a provoqué de véritables abus et entraîné une détérioration rapide des locaux et immeubles locatifs.

En réalité, deux conséquences découlent de ce texte. Tout d'abord, le montant des loyers ne permet pas aux propriétaires d'entretenir convenablement leurs biens. C'est pourquoi bon nombre d'habitations locatives de la loi de 1948 frisent l'insalubrité. Une telle situation n'est plus admissible.

Ensuite, on constate, dans les grands centres urbains, que les gens aux revenus élevés peuvent être logés pour un loyer aujourd'hui dérisoire, alors que d'autres - les jeunes, par exemple - sont obligés de subir des loyers exorbitants du fait de la pénurie de locations.

Pour ces deux raisons au moins, la suppression de la loi de 1948 est une bonne initiative. Vous avez opté pour des mesures transitoires et une abolition progressive ; je crois que cela est sage, car le passage au secteur libre ne doit pas se faire sans protection pour les locataires.

Par conséquent, la philosophie générale de ce projet de loi en matière de logement locatif, c'est la liberté du marché. Cela ne peut que favoriser l'investissement locatif privé qui faisait cruellement défaut depuis 1982. Si l'on ajoute à cela les possibilités nouvelles offertes par l'accession à la propriété, la relance de la construction est inévitable.

Le secteur du bâtiment a besoin d'un ballon d'oxygène pour enrayer la chute de ses effectifs - moins 20 p. 100 en cinq ans - et redémarrer sur des bases saines, c'est-à-dire avec des perspectives à long terme.

Pour conclure, monsieur le ministre, je vous dirai que vous avez déjà fait du très bon travail, conforme aux engagements de la majorité. Votre projet de loi s'inscrit dans la politique libérale et de progrès social voulue par le Gouvernement. Par ailleurs, il entraîne tout le secteur du bâtiment et de l'immobilier locatif à parier sur l'avenir.

C'est pourquoi, avec le groupe du rassemblement pour la République, je vous apporterai mon plus vif soutien au cours de ce débat. (*Applaudissements sur les travées du R.P.R., de l'U.R.E.I. et de l'union centriste.*)

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

**M. Alain Pluchet.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, nous abordons aujourd'hui l'examen du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Par ce projet de loi, monsieur le ministre, vous entendez, d'une part, respecter les engagements pris lors des dernières élections législatives et, d'autre part, contribuer à l'amélioration des conditions de vie des Français.

En effet, le dispositif législatif que vous nous proposez tend à permettre à nos concitoyens de mieux se loger en disposant d'une plus grande liberté de choix. En outre, il permet de lutter efficacement contre le chômage grâce à une relance des activités du bâtiment, et cela sans qu'un dérèglement des comptes extérieurs soit pour autant à redouter.

Pour mesurer tant la nécessité que la portée de votre texte, il est indispensable d'avoir une exacte appréciation de la crise qui frappe le marché immobilier, marché totalement désorganisé par cinq années de mesures et de réglementations inadaptées et anti-économiques, voire dissuasives à l'égard de l'investissement immobilier.

En témoignent les dispositions malthusiennes de la loi Quilliot, qui ont investi les propriétaires d'une véritable mission de service public en proclamant le droit à l'habitat sans contrepartie ; le strict encadrement des modalités d'évolution et de révision des loyers qui a dispensé les bénéficiaires de la prestation immobilière d'acquitter son prix réel ; l'impôt sur les grandes fortunes dont l'assiette, essentiellement constituée par le patrimoine immobilier, a détourné les épargnants de l'investissement d'habitation sans que le Trésor public y trouve des ressources substantielles.

Cette crise, nous en connaissons les symptômes et nous en supportons les conséquences.

C'est, tout d'abord, le chômage qui, dans l'industrie de la construction, a suivi depuis plusieurs années une évolution dramatique. Quelques chiffres, déjà cités par plusieurs de mes collègues, résumant parfaitement cette situation : 1 300 000 emplois de salariés offerts par le secteur du bâtiment en 1974 contre 975 000 en 1985.

C'est également le manque de logements disponibles. Alors que les agences immobilières enregistrent, dans la plupart des grandes villes, de longues listes d'attente, alors que la recherche d'un logement est devenue, selon votre propre expression, monsieur le ministre, « un véritable parcours du combattant », notamment pour les jeunes et les candidats locataires de condition modeste, il existe, d'après les professionnels, plusieurs centaines de milliers d'appartements vacants.

C'est aussi un patrimoine immobilier qui ne se renouvelle pas : 400 000 logements construits en 1980 contre 295 000 en 1985. Ce non-renouvellement s'accompagne d'une chute notoire de l'investissement locatif privé. En effet, le secteur libre a virtuellement disparu : il comptait 5 000 logements en 1985 contre 50 000 en 1981.

C'est, enfin, une forte baisse de la rentabilité de l'investissement dans la pierre. En effet, concurrencé par d'autres formes de placements stimulés par des incitations fiscales, ce type d'investissement a enregistré au cours des dernières années une très forte baisse de rentabilité. Ainsi, de 1970 à 1980, non seulement les revenus locatifs ont baissé de 16 p. 100, mais les charges ont augmenté de 57 p. 100. L'écart n'a cessé de s'amplifier au point que, d'après une récente étude de la chambre de commerce et d'industrie de Paris, le taux moyen de rendement net de ce type de placement est actuellement de 2 p. 100. L'immeuble de rapport est donc devenu un placement en capital peu rentable et lourd à gérer.

A la lumière de ces quelques remarques résumant brièvement la crise que traverse depuis plusieurs années le secteur immobilier, votre texte apparaît comme la traduction même de la détermination du Gouvernement à réparer les erreurs antérieures et à jeter les bases d'une nouvelle politique locative, politique guidée par un souci d'équité.

En effet, votre texte n'est en aucun cas un texte de revanche. C'est, au contraire, un texte d'équilibre où sont pris en compte un grand nombre de facteurs d'ordre social, tel le maintien dans le champ d'application de la loi de 1948 des logements occupés par des personnes âgées et par des personnes dont les ressources sont inférieures à un plafond qui sera fixé par décret ; telle l'accession à la propriété des H.L.M.

S'il ne me paraît pas indispensable d'entrer dans le détail des dispositions - MM. les rapporteurs l'ont fait avec compétence et nous aurons l'occasion d'y revenir lors de l'examen des articles - permettez-moi, après avoir exprimé une approbation globale de votre texte, de vous faire part de quelques inquiétudes.

La première est liée à la durée des dispositions transitoires. En effet, l'article 23 de votre projet de loi dispose que, selon l'importance de la commune de situation du bien, les dispositions transitoires expireront, soit au 31 décembre 1991, soit au 31 décembre 1995.

En fait dès l'instant où la durée minimale des renouvellements des baux est fixée à trois années, la période transitoire est beaucoup plus longue qu'il n'y paraît puisque, dans la

pratique, le renouvellement d'un bail arrivant à expiration en 1995 continuera, dans les grandes agglomérations, à être soumis aux dispositions transitoires jusqu'en 1998.

Ainsi, selon la situation du bien, la période transitoire varierait-elle de neuf à douze années, ce qui serait manifestement dissuasif pour les investisseurs et retarderait d'autant les effets bénéfiques attendus de la loi, en particulier l'effet psychologique de la libération. Il me semble donc nécessaire d'abaisser la durée de ces mesures.

Une autre crainte concerne les conditions de sortie de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Si l'on peut admettre - quoique l'on fasse ainsi peser sur des particuliers un devoir de solidarité nationale - que le bénéfice de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 soit maintenu au profit, d'une part, des personnes disposant de faibles ressources, et, d'autre part, des personnes âgées de plus de soixante-cinq ans, il serait tout à fait anormal, en revanche, que ces dernières, lorsqu'elles disposent de revenus suffisants, parfois supérieurs à ceux du propriétaire, continuent à payer un loyer très largement inférieur à la valeur du marché.

Dans le même ordre d'idées, il ne faudrait pas que le plafond de ressources fixé par décret soit trop élevé. En effet, un plafond élevé aurait pour conséquence de vider la réforme de sa substance, puisque seul un petit nombre d'appartements serait alors touché sur Paris, et probablement aucun en province.

Ma troisième observation porte sur la durée du contrat de location. Votre projet prévoit qu'à défaut de congé le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée de trois ans.

Par cette disposition, vous souhaitez à l'évidence, monsieur le ministre, assurer une sécurité de durée pour le locataire. En fait, cette protection n'est qu'apparente. En effet, une tacite reconduction d'une durée égale à celle d'un renouvellement présente, pour le bailleur, l'inconvénient de la même absence de souplesse et l'incite à donner congé pour obtenir une augmentation de loyer en contrepartie de la nouvelle durée d'immobilisation de son bien.

En revanche, une tacite reconduction qui serait ramenée à un an, par la souplesse qu'elle apporte aux parties, serait de nature à conduire le propriétaire à laisser le bail se reconduire sans modification de loyer, avec un effet anti-inflationniste évident.

L'expérience montre que la tacite reconduction annuelle, de pratique courante avant 1982, aboutissait en fait au maintien dans les lieux du locataire pour une longue période.

Aussi, je suis pleinement satisfait par les propositions de notre commission des lois visant, d'une part, à distinguer le système du renouvellement de celui de la tacite reconduction et, d'autre part, à suggérer un système de tacite reconduction renouvelable d'année en année.

J'espère, monsieur le ministre, que vous pourrez prendre en considération ces quelques réflexions qui permettront de renforcer le climat de confiance sans lequel - nous devons tous en être conscients - le dispositif proposé serait vain. (*Applaudissements sur les travées du R.P.R., de l'U.R.E.I. et de l'union centriste.*)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale ?...

La discussion générale est close.

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Je demande la parole.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Monsieur le président, je ne répondrai pas en détail à l'ensemble des intervenants, car j'aurai l'occasion, lors des différents amendements, de préciser un certain nombre de points.

D'abord, je remercie très chaleureusement MM. Caldaguès, Huchon, Boyer, Chérioux et Husson qui ont apporté leur soutien total au projet.

M. Caldaguès s'interroge sur l'article 21 de la période transitoire. J'ai exprimé mon sentiment ce matin ; nous y reviendrons, si vous le voulez bien, lors de la discussion des articles.

M. Boyer souhaite redonner au texte le dynamisme du projet initial du Gouvernement. Je lui signale que l'Assemblée nationale l'a modifié sur un point important - la durée du bail - et que, de ce fait, elle a tenu à équilibrer les rapports locataires-propriétaires par d'autres dispositions. Cela dit, elle n'a pas voulu modifier l'équilibre du projet.

M. Huchon a rappelé tout à l'heure l'importance de l'effort accompli en faveur des candidats à l'accession à la propriété. Je rappelle - c'est important - que depuis les mesures prises le 30 juin, le taux moyen d'effort pour un candidat à l'accession à la propriété est revenu à 26 p. 100, soit une baisse de plus de 10 p. 100 qui engendrera, en fait, une reprise de l'investissement.

M. Huchon, ainsi que d'autres orateurs, se sont interrogés sur la raison de la concentration des déductions fiscales sur le logement neuf et non pas sur le logement ancien. D'abord, c'est une raison d'efficacité qui nous guide, dans la mesure où l'augmentation de l'offre viendra du secteur neuf.

Ensuite, il est nécessaire de concentrer sur l'accession sociale à la propriété, par le doublement des déductions d'intérêt, l'effort vis-à-vis de la construction neuve.

Cela dit, je rappellerai trois mesures allant dans le sens des souhaits formulés pour équilibrer l'effort en faveur des logements neufs et anciens.

La première concerne la baisse des taux d'intérêt - de l'ordre de 2 à 3 p. 100 - y compris pour l'achat de logements anciens. D'ailleurs, la répercussion est immédiate sur l'évolution du marché.

La deuxième se traduit par l'importance du programme de réhabilitation dans le budget pour 1987, tant pour les aides aux propriétaires-bailleurs passant par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat que pour les primes d'amélioration de l'habitat : pour leur obtention, les files d'attente dans les départements étaient nombreuses ; une progression de 30 p. 100 de l'enveloppe devrait nous permettre de répondre à la demande en évitant les files d'attente. Dans le cas contraire, mieux vaut supprimer la subvention plutôt que de laisser les candidats patienter un an ou parfois plus.

Telles sont les deux mesures importantes qui vont dans le sens de l'accession à la propriété y compris pour l'ancien.

Je remercie M. Huchon d'avoir souligné l'esprit de responsabilité des locataires, des propriétaires, des associations et des professionnels dans les négociations de ces derniers mois.

Madame Fraysse-Cazalis, il n'est pas exact que nous ayons réduit le volume du financement des programmes locatifs sociaux. Il est, en 1987, identique à celui de 1986.

En ce qui concerne l'augmentation du taux de 0,77 p. 100 à 1 p. 100, le Gouvernement actuel, à la différence du précédent, n'a pas diminué l'importance d'un tel effort. Avec le retour des prêts des années précédentes, cet effort vient de conduire le Gouvernement à doubler, en moyenne, le prêt 1 p. 100 employeur pour les salariés.

Ce prêt, qui constituait souvent un apport personnel d'environ 30 000 à 40 000 francs au taux d'intérêt de 3 p. 100, aidait souvent les candidats à l'accession à mettre sur pied leur plan de financement. Le passage de 60 000 ou 70 000 francs à 80 000 et 100 000 francs en fonction du nombre d'enfants va être, dans la région parisienne, un élément extrêmement important d'aide à l'accession à la propriété. Cela répond à la question posée tout à l'heure par M. de Bourgoing.

M. Caldaguès a remarquablement noté que l'absence de mobilité actuelle dans le parc du logement constituait un formidable barrage et une pénalisation des générations montantes. C'est le fait le plus important de la situation actuelle.

J'aurai l'occasion de revenir sur l'article 21 au cours de la discussion des articles.

Madame Fost, les problèmes des filiales de la Caisse des dépôts, qui sont difficiles, conduisent mes collaborateurs à travailler maintenant avec cette Caisse.

Dois-je vous rappeler aussi que ce n'est pas de mon fait si, en 1983, on a réduit de vingt-cinq ans à dix ans l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties des futurs logements sociaux et si on fait en sorte que ce même délai de dix ans s'applique au parc existant ? Une telle mesure a été prise, me semble-t-il, alors que vous souteniez le Gouvernement !

J'approuve vos propos, monsieur Chérioux, et je n'ai rien à dire sur l'idée centrale que vous avez émise, à savoir que ce texte est un projet de réconciliation.

Monsieur Laucournet, je vous ai déjà répondu. Permettez-moi toutefois de revenir sur le problème de la concertation auquel vous avez fait allusion.

Trois niveaux de négociations ont été institués par la loi de 1982. Deux d'entre eux, il faut bien le dire, n'ont pas fonctionné. Nous en tirons les conclusions qui s'imposent.

Premier niveau : la commission nationale des rapports locatifs. Elle avait la prétention - nous étions le seul pays en Europe dans ce cas - de passer des accords engageant des parties qui ne les avaient pas signés. Ainsi, elle s'est occupée des loyers et non de tout ce qui pouvait conduire à des négociations globales. En matière de loyer, elle n'est parvenue qu'une fois à un accord ; toutes les autres fois, il a fallu prendre des décrets.

Deuxième niveau : les commissions départementales des rapports locatifs. Elles n'ont pas fonctionné non plus. En cinq ans, en effet, un seul accord a été conclu, dans le département de la Dordogne.

Troisième niveau : la commission de conciliation. Elle a bien fonctionné, c'est vrai, puisque des solutions amiables ont été trouvées. Le Gouvernement, par souci de pragmatisme et d'efficacité, tirant les leçons de cette situation, en tient compte puisqu'il la maintient pour une période transitoire de quatre à huit ans dans les rapports locataires-propriétaires.

Monsieur de Bourgoing, vous avez parlé du rêve qui s'est transformé en cauchemar pour les accédants à la propriété durant la période 1982-1985, avec des taux d'intérêt parfois supérieurs à 15 p. 100, pis encore avec une progressivité de l'ordre de 8 p. 100. Aujourd'hui, environ 6 p. 100 d'accédants à la propriété sont en situation difficile et 2 p. 100 sont en situation très difficile.

Face à une telle situation, deux décisions ont déjà été prises et deux autres le seront dans les prochaines semaines.

Les décisions prises tout d'abord.

La première, de nombreuses banques ont accepté le rééchelonnement des prêts. Cela les a conduites à baisser les prêts au niveau de 12,75 p. 100, parfois à 12 p. 100, ou à les rééchelonner en allongeant la durée de vingt à vingt-cinq ans. Le Gouvernement n'a pas voulu prendre des mesures autoritaires. Une mesure générale aurait eu en effet des répercussions, y compris sur les personnes qui ne sont pas dans une situation difficile.

La seconde, qui a été prise au mois d'août, tend à permettre au candidat à l'accession à la propriété en situation d'impayé, compte tenu de ses difficultés, de continuer à bénéficier de l'aide personnalisée au logement pour une durée non plus de six mois, mais de trente-neuf mois.

Enfin, les décisions qui seront prises dans les prochaines semaines.

La première - j'ai déjà écrit aux organismes concernés - permet de transformer des prêts complémentaires à taux souvent élevés par un prêt à 3 ou 4 p. 100 dont le financement est assuré par le « 1 p. 100 employeurs ». Cette possibilité est offerte, bien entendu, aux salariés cotisants ou dont les entreprises cotisent.

La seconde permettra, dans le cas de situations très difficiles, aux accédants à la propriété de revenir au statut de locataire sans être condamnés - comme vous l'avez dit tout à l'heure - à revendre dans de mauvaises conditions leur pavillon ou leur appartement. Ils auront donc la possibilité de conserver leur logement et d'éviter ainsi à leur famille un déménagement.

Ces quatre mesures devraient permettre de résoudre les cas difficiles - 6 p. 100 - ou très difficiles - 2 p. 100. C'est une question de solidarité pour des femmes et des hommes qui ont quelquefois commis des imprudences mais qui ont aussi été - vous l'avez rappelé - insuffisamment informés. Cela m'a conduit à généraliser, sans créer de nouvelles structures, la procédure de financement des A.D.I.L. - associations départementales pour l'information sur le logement - qui, le plus souvent, font un excellent travail.

Monsieur Bernard, je n'ai pas compris pourquoi devrait être écarté notre schéma de vente des logements locatifs à ceux qui, actuellement locataires d'H.L.M., souhaiteraient accéder à la propriété. Cette initiative répond pourtant à un souci démocratique, un souci humain et à une forte demande.

Puis-je vous faire part d'une expérience ? Ne souhaitant pas mettre sur pied des textes législatifs mort-nés, j'ai expérimenté ce schéma dans ma ville avant d'élaborer ce texte. Sur

1 000 locataires d'H.L.M., plus d'une centaine sont candidats à l'achat de leur appartement ou de leur maison. Ces candidats sont prêts à payer, selon la qualité et la grandeur de leur logement, entre 200 et 850 francs par mois de plus pour devenir propriétaire. Il est de l'intérêt de la nation de permettre à ceux qui le souhaitent de devenir propriétaires sans être obligés de déménager. Il est même de notre devoir de satisfaire une demande de cette importance.

Voilà les réponses que je souhaitais faire à quelques intervenants. J'aurais, bien entendu, l'occasion de répondre aux autres lors de la discussion des articles, qui s'annonce longue puisque près de 400 amendements ont été déposés ! (*Applaudissements sur les travées de l'union centriste, du R.P.R. et de l'U.R.E.I., ainsi que sur certaines travées de la gauche démocratique.*)

3

### RAPPEL AU RÈGLEMENT

**M. Dominique Pado.** Je demande la parole, pour un rappel au règlement.

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

**M. Dominique Pado.** Monsieur le président, j'ai besoin de votre concours bienveillant pour trouver un qualificatif à mon intervention.

Il pourrait s'agir d'un fait personnel, mais ce dernier ne peut s'appliquer à un phénomène collectif ! Avec votre permission, j'aurai donc recours au rappel au règlement.

Voilà quelques jours, je suis intervenu sur la façon dont nous recevions le compte rendu analytique de nos débats. Je suis très heureux que l'administration du Sénat ait fait le nécessaire sur ce point.

Ce problème ayant été promptement réglé, permettez-moi aujourd'hui d'évoquer le cas du *Journal officiel*.

Alors que nous recevions le compte rendu de nos travaux trois jours environ après la séance, ce délai atteint maintenant de six à huit jours. Cela est vrai pour les débats tant de l'Assemblée nationale que du Sénat.

A ma connaissance, il s'agit d'un problème non pas d'impression, mais de routage. Or, il est important, me semble-t-il, que les parlementaires soient le plus vite possible informés des travaux de l'assemblée à laquelle ils appartiennent.

Je me permets donc, monsieur le président, d'attirer votre attention sur ce problème, afin que vous puissiez porter ce fait à la connaissance de la conférence des présidents.

**M. le président.** Mon cher collègue, je ferai part de votre intervention à M. le président du Sénat, qui ne manquera pas, j'en suis sûr, d'en saisir la conférence des présidents.

A cette heure, le Sénat voudra sans doute interrompre ses travaux pour les reprendre à vingt et une heures trente. (*Assentiment.*)

La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à dix-neuf heures vingt-cinq, est reprise à vingt et une heures trente, sous la présidence de M. Pierre-Christian Taittinger.*)

### PRÉSIDENTIE DE M. PIERRE-CHRISTIAN TAITTINGER, vice-président

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

4

### INVESTISSEMENT LOCATIF ET ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS SOCIAUX

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

**M. le président.** Nous reprenons la discussion du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Nous passons à la discussion des articles.

## TITRE I<sup>er</sup>

### DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

#### CHAPITRE I<sup>er</sup>

##### Dispositions générales

##### Articles additionnels

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

Le premier, n° 121, présenté par MM. Laucournet, Authier, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras et les membres du groupe socialiste et apparentés tend à insérer, avant l'article premier, un nouvel article ainsi rédigé :

« Le droit à l'habitat est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

« L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation et de sa localisation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.

« Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés, dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives. »

Le second, n° 233, déposé par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, vise à insérer, avant l'article premier, un article additionnel ainsi rédigé :

« Le droit à l'habitat est un droit fondamental. Chaque citoyen est fondé à en demander la mise en œuvre concrète.

« L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation et de sa localisation.

« La résorption des déséquilibres issus de l'insuffisance de logements au regard des besoins, exige en priorité le développement important de la location et de l'accession à la propriété sociales ouvertes à toutes les catégories de la population. »

La parole est à M. Bernard, pour défendre l'amendement n° 121.

**M. Roland Bernard.** L'habitat est une priorité essentielle pour les Français. Comme secteur de la construction, il a un rôle moteur dans l'économie nationale. Comme réponse au besoin de logement, il est avant tout un lieu privilégié de l'apprentissage social et de l'épanouissement de la personne dans sa vie quotidienne.

C'est bien à partir de ce constat que la « loi Quilliot », qui n'a rien d'une loi d'exception, a défini le cadre d'un nouveau droit commun du rapport locatif en affirmant un principe fondamental : le droit à l'habitat.

Cet amendement, proposé par le groupe socialiste, tend à maintenir dans la loi l'affirmation solennelle de ce droit à l'habitat ; il réaffirme qu'un secteur locatif important est nécessaire pour que ce droit puisse s'exercer ; il établit, enfin, que les droits et obligations des locataires et des bailleurs doivent être équilibrés.

Ces dispositions nous paraissent, en effet, primordiales.

Certes, l'affirmation solennelle du « droit à l'habitat » comme « droit fondamental » ne change rien à la possibilité effective pour chacun de trouver le logement qui lui convient ; elle transforme cependant profondément la nature juridique du rapport locatif.

Par son unilatéralité, le code civil, en effet, en ne fondant le rapport locatif que sur le droit de propriété, comme l'une de ses modalités d'exercice, l'avait très largement déséquilibré. En administrant le rapport locatif, la législation de la première partie de notre siècle n'avait pas corrigé ce déséqui-

libre fondamental ; elle avait seulement suspendu ses effets pour des fractions déterminées du parc locatif, qu'elle faisait sortir du droit commun.

En instaurant le droit à l'habitat comme cofondement du rapport locatif avec le droit de propriété, la « loi Quilliot » a transformé totalement les données juridiques du problème et tranché un débat théorique vieux de plus d'un demi-siècle.

Car, si elle opère un dépassement du code civil, ce n'est pas en substituant au droit civil un droit public et en risquant ainsi de tomber dans cet étatisme qui, pratiqué dans le passé, avait administré le rapport locatif et comporté nombre d'effets pervers, mais en redonnant à la société civile une règle plus équilibrée en fondant l'exercice locatif du droit de propriété sur la mise en rapport de celui-ci avec un droit subjectif tout aussi absolu : le droit au logement.

Ainsi, depuis la promulgation de la « loi Quilliot », le rapport locatif, au niveau des principes sur lesquels il repose, se trouve rééquilibré : le droit subjectif du propriétaire de jouir de la façon la plus absolue de son bien rencontre, lorsqu'il met celui-ci en location, le droit subjectif absolu du locataire à se loger, mieux, à habiter un logement. De cette rencontre naît, pour les droits mis en rapport, des limitations nouvelles et, pour les détenteurs, des obligations réciproques nouvelles.

C'est donc un contrat moins unilatéralement contraignant qui se met en place grâce à des conditions contractuelles précises qui garantissent un rééquilibrage fondamental.

Telles sont les raisons qui ont conduit le groupe socialiste à déposer un amendement avant l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi, afin d'affirmer les principes essentiels du droit à l'habitat en instituant une clarté des rapports locatifs qui doit permettre la stabilité d'occupation des locataires de bonne foi, tout en assurant une fluidité des rapports locatifs.

**M. le président.** La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 233.

**M. Charles Lederman.** Monsieur le président, j'ai toujours regretté les modifications qui ont été apportées à notre règlement. Je ne peux pas vous demander de rechercher « M. Quorum » comme je l'aurais fait, soyez-en certain, si vous n'aviez pas obtenu ces modifications. Je suis tout de même obligé de constater que ce projet de loi, dont M. le ministre nous a dit qu'il tend à assurer des possibilités de logement à tous nos concitoyens, ne semble pas intéresser beaucoup sa majorité.

Je constate, en effet, que notre hémicycle est vide, vide de ceux qui, encore une fois, monsieur le ministre, doivent vous soutenir. Battez le rappel, monsieur le ministre, sinon vous serez bientôt en difficulté !

Quant à notre amendement n° 233, tout le monde aura remarqué que, dans sa première phrase, il rejoint le texte de l'amendement du groupe socialiste, à moins que ce ne soit le groupe socialiste qui nous rejoigne, mais enfin cela n'a pas d'importance...

Notre amendement me semble cependant plus complet que celui du groupe socialiste, il affirme haut et clair le droit à l'habitat. En effet, si ce dernier se trouve dans les déclarations d'intention du Gouvernement soutenu par sa majorité - énorme ce soir ! - il n'est nullement le fil conducteur du projet qui a en réalité pour objet, inavoué certes mais clair, d'accentuer la recherche du profit spéculatif dans les secteurs immobilier et foncier, d'accentuer plus encore le caractère de marchandise du logement. C'est ce qui explique la liberté quasi totale des loyers dans tous les secteurs, y compris les secteurs H.L.M., celui des logements dont les loyers sont soumis à la loi de 1948, les exonérations et les incitations fiscales que l'on retrouve dans le projet de loi de finances pour 1987, notamment l'article 14.

Le Gouvernement et le patronat veulent interdire aux familles de condition modeste, françaises ou immigrées, le droit à un habitat de qualité en ville, alors que le droit au logement passe en priorité par une politique sociale du logement qui place au centre de ses objectifs l'efficacité sociale, c'est-à-dire la satisfaction des besoins.

La seule manière de mener cette politique sociale est de donner une nouvelle impulsion à l'aide à la pierre, et non pas à la personne, qui permet de produire des logements de qualité, locatifs ou en accession à la propriété, à des conditions financières abordables pour les différentes catégories d'habitants.

S'ajoutant à ceux que j'ai eu l'occasion d'exposer à l'appui de l'exception d'irrecevabilité que j'ai soutenue, ce sont là les motifs pour lesquels nous demandons au Sénat, dans son ensemble, d'adopter notre amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements n° 121 et 233 ?

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** L'avis de la commission est défavorable, et d'abord parce qu'une affirmation ou une pétition de principe n'ajoute rien au texte.

Ensuite, je n'ai rien personnellement contre la reconnaissance du droit à l'habitat, mais pourquoi ne s'appliquerait-il qu'aux seuls locataires ?

Il peut y avoir une autre manière d'avoir un habitat pour les propriétaires. Ils ont les mêmes droits que les autres. Faire cette pétition de principe uniquement dans les rapports locatifs tend à créer deux catégories de citoyens, ce qui ne me semble pas normal.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 121 et 233 ?

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Je suis très attaché au droit au logement pour tous. Je rappelle qu'il figure très explicitement dans l'exposé des motifs, et que le Conseil d'Etat nous a fait plusieurs fois des recommandations tendant à ce que ces pétitions de principe figurent dans l'exposé des motifs et non pas dans les articles de la loi.

C'est la raison pour laquelle, mettant en application ce qui nous est conseillé sur le plan juridique, il me paraît plus important de prévoir les moyens de ce droit au logement pour tous plutôt que de formuler une pétition de principe, d'autant que l'objectif - que j'approuve d'ailleurs - est dans l'exposé des motifs. Le Gouvernement, ici comme à l'Assemblée nationale, est donc défavorable à l'introduction de cette disposition dans les articles.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 121.

**M. Michel Caldaguès.** Je demande la parole.

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

**M. Michel Caldaguès.** Mes chers collègues, l'affirmation de principe selon laquelle il existe un droit au logement pour tous n'est sans doute pas critiquable. Néanmoins, l'expérience de la loi de 1982 a montré que la présence d'une telle pétition de principe en tête d'un texte de loi s'apparentait en quelque sorte à une émission de fausse monnaie. En effet, depuis vingt-cinq ans et même depuis trente ans, on n'a jamais construit moins de logements en France que depuis le vote de la loi de 1982.

Je ne dirai pas que cette situation est due uniquement à la loi de 1982. Néanmoins, cette affirmation de principe n'a pas incité à construire des logements et je serais presque tenté de croire qu'elle n'a pas porté bonheur. Mieux vaut donc éviter les affirmations de principe qui ne portent pas bonheur.

Il faut faire son chemin pragmatiquement jour après jour. C'est ce que nous propose le Gouvernement et c'est ce que vient de réaffirmer M. le ministre. Nous le suivons ainsi que la commission.

Des affirmations de principe qui ne constituent que de la poudre aux yeux - l'expérience l'a montré - sont parfaitement dommageables à la confiance que les citoyens doivent porter aux pouvoirs publics.

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole, pour explication de vote.

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

**M. Charles Lederman.** Ce débat commence parfaitement bien. M. le ministre nous dit que les pétitions de principe ne doivent pas figurer dans le corps de la loi elle-même - encore qu'en espèce il s'agisse non pas d'une pétition de principe, mais de l'affirmation pour tous d'un droit véritable - et que, lorsqu'il est question d'établir un droit, il suffit de l'inscrire dans l'exposé des motifs.

C'est une bien singulière conception de la valeur législative d'un texte, monsieur le ministre. Vous pouvez appeler à votre secours, sans nous citer le moindre texte, les avis du Conseil d'Etat ou ses suggestions ; pour ma part, je m'en tiens à ce qui existe depuis longtemps, à ce qui est seul admis, à savoir

que n'ont de valeur législative que les dispositions qui figurent dans le texte de la loi et non pas dans l'exposé des motifs.

Nous pouvons retrouver dans l'exposé des motifs les explications d'un texte, vous le savez aussi bien que moi. Mais, à partir du moment où le texte de la loi est suffisamment clair, il n'a pas besoin d'explications. C'est en ce sens que nous avons rédigé notre amendement. Ce n'est pas l'exposé des motifs qui compte.

Quant aux explications données par M. Caldaguès, elles vont encore plus loin, si j'ose dire. Une affirmation de principe, selon M. Caldaguès, pourrait figurer dans un texte législatif, mais à condition qu'elle ne porte pas malheur. En effet, il dit : « Il ne faut pas l'inscrire dans la loi, car elle ne porte pas bonheur. »

Nous allons maintenant, nous, législateurs, faire un choix entre les affirmations de principe qui portent bonheur et celles qui ne portent pas bonheur ! Cette façon de légiférer est pour le moins sujette à réflexion.

Le texte que nous proposons est précis. Au surplus, il conduit à des exigences concrètes, à des objectifs qui sont parfaitement définis.

Dans ces conditions, sans nous référer à ce qui porte ou à ce qui ne porte pas bonheur, mais en nous référant à des principes essentiels que nous voulons voir énoncés clairement dans la loi, nous maintenons notre amendement et nous insistons auprès de nos collègues pour qu'ils l'adoptent.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 121, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 233.

**M. Roland Bernard.** Je demande la parole, pour explication de vote.

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

**M. Roland Bernard.** M. le rapporteur a affirmé que le fait important n'était pas tant la pétition de principe concernant le droit pour tous au logement, mais les moyens qui pouvaient être mis en œuvre pour assurer son exercice. Je n'en disconviens pas, bien au contraire. Il a ajouté qu'une telle affirmation de principe était une émission de monnaie sans grande valeur...

**M. Michel Caldaguès.** J'ai dit de fausse monnaie, c'est différent !

**M. Roland Bernard.** ... qui pouvait ou non porter bonheur. Je pourrais citer d'autres pétitions de principe : je pense à la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Elle a aussi son importance. Et même, à certains moments, depuis qu'elle a été proclamée en France, son application n'a pas été celle qu'on attendait. Il a été toutefois nécessaire de la rappeler et de la défendre.

D'ailleurs, le Gouvernement actuel, qui a créé un secrétariat d'Etat aux droits de l'homme, considère que l'affirmation de principes a encore quelque valeur, même si les déclarations du secrétaire d'Etat ne sont pas nécessairement en accord avec celles d'autres membres du Gouvernement.

Quant à la réalité de l'application de ces principes, qu'ils figurent ou non dans la loi, je tiens à dire qu'au-dessus de la loi il y a la Constitution. Or, la constitution de la V<sup>e</sup> République fait explicitement référence à la Déclaration de 1789.

L'affirmation d'un principe est importante. C'est la raison pour laquelle nous soutenons l'amendement de M. Lederman.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 233, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 231, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, avant l'article 1<sup>er</sup>, un article additionnel ainsi rédigé :

« L'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation est modifié comme suit :

« Les employeurs occupant au minimum dix salariés

doivent consacrer au financement d'acquisition et d'aménagement de terrains destinés exclusivement à la construction de logements sociaux, de construction de logements aidés ou bénéficiant de prêts conventionnés dans une limite fixée par décret, d'acquisition, d'aménagement ou de remise en état de logements anciens des sommes représentant 1 p. 100 au moins du montant entendu au sens de l'article 231 du code général des impôts précité, des salaires payés par eux au cours de l'exercice écoulé. Ces dispositions sont applicables aux établissements publics ayant un caractère industriel ou commercial, ainsi qu'aux organismes de l'Etat, des collectivités locales et de leurs établissements publics ayant le même caractère.

« Les employeurs qui, au moyen de leur ressources propres, à l'exclusion d'indemnités de dommages de guerre, ont investi au cours d'un exercice, postérieurement à l'exercice 1948, une somme supérieure à celle prévue à l'alinéa précédent peuvent reporter l'excédent sur les exercices postérieurs au 1<sup>er</sup> septembre 1953.

« Une fraction de la somme à investir doit, dans la limite d'un dixième, être réservée par priorité aux logements des travailleurs immigrés et de leurs familles.

« Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

La parole est à M. Lederman.

**M. Charles Lederman.** Vous avez compris qu'il s'agissait de rétablir au taux de 1 p. 100 la contribution des entreprises à l'effort de construction. Ce versement est très important. Il représente, en effet, plus de 13 milliards de francs et joue un grand rôle dans la relance ou non de la construction. Tous ceux qui prétendent ici - ils sont nombreux - que l'effort doit porter sur la relance de la construction devraient donc être d'accord avec notre amendement.

Il s'agit de 1 p. 100 des salaires versés au cours de l'année précédente par les entreprises à leurs salariés, ce qui permettrait de répondre aux besoins de logement desdits salariés, au moins pour une partie plus importante que celle qui résulte du 0,77 p. 100 versé aujourd'hui.

Notre amendement tend à définir de nouvelles modalités d'utilisation de cette contribution. Priorité doit être donnée aux logements qui bénéficient d'une aide de l'Etat : P.A.P., P.L.A., prêts conventionnés, etc.

Il tend également à élargir aux salariés du secteur public et aux fonctionnaires le bénéfice de ce 1 p. 100.

Il tend, enfin, à supprimer la discrimination à l'égard des travailleurs immigrés. On est passé, vous le savez, de cette façon-là, du neuvième au dixième salarié. Or les travailleurs immigrés qui travaillent chez nous, s'ils ont les mêmes devoirs, doivent avoir le même droit au logement que les travailleurs français.

A l'Assemblée nationale, monsieur le ministre, vous avez affirmé que votre préoccupation première était la lutte contre le chômage et vous avez ajouté, pour justifier cette affirmation, qu'il convenait dans ces conditions d'alléger les charges des entreprises et non de les alourdir. Or, le fait d'obtenir une contribution de 1 p. 100 au lieu de 0,77 p. 100, loin d'aggraver le chômage, comme vous le prétendez, aurait au contraire des effets positifs sur la construction.

Quelques chiffres sur l'importance de la contribution patronale, fixée aujourd'hui à 0,77 p. 100, méritent d'être soulignés et quelques réflexions peuvent être faites à ce sujet.

Nombre d'accédants modestes à la propriété seraient dans l'incapacité, vous le savez, de concrétiser leurs projets immobiliers s'ils ne disposaient pas de prêts provenant du 0,77 p. 100 à bas taux d'intérêt et intégrables dans leur apport personnel.

Dans la construction locative sociale, nombre de programmes ne peuvent être équilibrés financièrement et conduits à terme qu'à la condition de disposer de fonds provenant des organismes collecteurs, c'est-à-dire, aujourd'hui, le 0,77 p. 100.

C'est ce qu'on appelle l'effet de levier du 0,77 p. 100.

Or, en amputant cette contribution pour la ramener à 0,77 p. 100, alors qu'elle était de 1 p. 100, ce sont 1 300 millions de francs qui ont été distraits de la construction, représentant plusieurs milliers de logements H.L.M. ou plusieurs dizaines de milliers de logements en accession à la propriété.

Ces chiffres témoignent de l'importance de notre amendement, que nous demandons au Sénat d'adopter.

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

**M. Luc Dejole, rapporteur.** La commission est défavorable à cet amendement. J'ajouterai que le passage de 1 p. 100 à 0,77 p. 100 a été décidé par un gouvernement dont les communistes faisaient partie.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** A l'observation formulée par M. le rapporteur, j'ajouterai que, si la France a perdu 12 p. 100 de ses parts de marché dans le monde et 600 000 emplois dans les six dernières années, elle doit s'interroger sur les causes de cette perte.

Parmi ces causes, il faut compter certainement la perte de compétitivité des entreprises. Compte tenu de cet élément, aucun pays européen, que je sache, ne s'engage sur une politique d'augmentation des charges de ses entreprises qui porterait atteinte à leur compétitivité.

Telle est la raison pour laquelle le Gouvernement émet un avis défavorable à cet amendement.

Je rappelle, en outre, que vient d'être signé un arrêté qui permet de passer le prêt à 1 p. 100 pour les salariés de 30 000 francs en moyenne à 60 000 francs et que, dans la région d'Ile-de-France, pour une famille de trois enfants, le niveau de ce prêt à 1 p. 100, qui constitue la base de l'apport personnel, pourra être désormais de 100 000 francs.

Nous parlions des accédants à la propriété en difficulté. Le coût élevé des prêts complémentaires a souvent expliqué leurs difficultés. Cette mesure de doublement du prêt du 0,77 p. 100 pour les salariés à un taux de 3 ou 4 p. 100 constitue un élément supplémentaire contribuant au redressement de la construction, du bâtiment et par là-même favorise l'accession à la propriété des candidats nombreux qui le souhaitent et qui ont été « désolvabilisés » ces dernières années.

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole.

**M. le président.** Pour l'instant, doit éventuellement prendre la parole un orateur contre. Je ne pense pas monsieur Lederman, que vous soyez contre votre amendement.

**M. Charles Lederman.** Je ne défends jamais le tout et son contraire.

**M. Michel Caldaguès.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Caldaguès, contre l'amendement.

**M. Michel Caldaguès.** Monsieur le président, en fait ce n'est pas exactement contre l'amendement que je vais parler car je me demande s'il y a lieu de le mettre aux voix.

Si cet amendement ne tombe pas sous le coup de l'article 40 de la Constitution, alors que de propositions allons-nous voir fleurir au cours de ce débat ! Hier, l'article 40 a été invoqué sur les bancs socialistes à l'encontre des droits à la retraite de fonctionnaires municipaux de la ville de Paris. Il est tout de même assez extraordinaire qu'on puisse proposer une mesure qui crée de toute évidence une dépense supplémentaire à la charge non seulement des collectivités locales mais de l'Etat, en faisant semblant de ne pas voir qu'elle tombe sous le coup de l'article 40.

Dans ces conditions, je suis incapable de savoir, avant qu'une position soit prise sur ce sujet, si j'ai parlé ou non contre l'amendement.

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Lederman, pour explication de vote.

**M. Charles Lederman.** Je m'expliquerai éventuellement tout à l'heure sur l'article 40 de la Constitution, mais je répondrai pour le moment à M. le rapporteur, et à M. le ministre.

En ce qui concerne l'établissement à 0,77 p. 100 de la contribution patronale, je rappelle qu'il a été décidé dans des conditions sur lesquelles nous pourrions revenir - mais ce soir ce n'était pas l'objet du débat - alors que quatre communistes siégeaient au Gouvernement. De toute façon, si nous nous apercevons que ce qui a été fait ne donne pas de bons résultats, nous faisons en sorte de corriger notre point de vue. Comme nous estimons, compte tenu des difficultés que je viens d'avancer, que le 1 p. 100 est bénéfique, nous proposons le rétablissement du 1 p. 100.

Je suis prêt à battre ma coulpe, *mea culpa, mea maxima culpa*. Si cela suffit pour vous faire adopter notre amendement, j'en serai particulièrement satisfait.

En ce qui concerne la perte de compétitivité des entreprises, vous savez bien, monsieur le ministre, qu'en France surtout la masse salariale entre relativement peu dans le coût de ce qui est construit, aussi bien dans l'industrie que dans le bâtiment. Vous le savez mieux que moi et nous pouvons sur ce point l'un et l'autre citer des chiffres, d'autant que les coûts salariaux sont en France proportionnellement inférieurs aux coûts salariaux existant dans les autres pays d'Europe.

Alors, ne nous dites pas que le bâtiment français a perdu des marchés à cause du 1 p. 100 ou du 0,77 p. 100. Permettez-moi de vous dire que cela ne m'apparaît pas très sérieux.

Vous savez bien que si des marchés ont disparu dans le secteur du bâtiment et des travaux publics - nous avons tous à l'esprit certaines parties du monde où les entreprises françaises ont eu pendant un temps des marchés importants - c'est non pas parce que les patrons devaient supporter ce 1 p. 100 ou 0,77 p. 100 mais pour des motifs qui intéressent plus particulièrement les pays concernés. Sans entrer dans le détail, sans être grand économiste, chacun d'entre nous sait les difficultés qu'ont connues ces pays du fait de la baisse du prix du pétrole. Comme nous parlons d'actualité, je rappelle qu'aujourd'hui nous avons appris je ne dirai pas la démission mais la mise à la retraite d'un homme qui a joué pendant plus de vingt ans un rôle particulièrement important dans le domaine du pétrole.

Vous nous objectez qu'un récent arrêté permet de doubler l'apport personnel des candidats à l'accession. Comme je l'ai déjà dit dans la discussion générale, nous estimons pour notre part que, pour favoriser le marché de la construction, il faut développer plus l'aide à la pierre que l'aide à la personne. Tout le monde est d'accord là-dessus ; tous ceux, en tout cas, qui connaissent la profession le savent parfaitement.

Je ne connais pas le texte de cet arrêté ; d'ailleurs, je ne suis pas spécialiste du droit de la construction, j'essaie de me renseigner et d'être aussi complètement informé que possible. Mais, sans en connaître le texte, son principe que vous avez évoqué, monsieur le ministre, me permet de dire que votre projet n'est pas satisfaisant.

Dans ces conditions, je demande que notre amendement soit adopté.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 231, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 232, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, avant l'article 1<sup>er</sup>, un article additionnel ainsi rédigé :

« Le sixième alinéa de l'article L. 432-3 du code du travail est modifié comme suit :

« Le comité d'entreprise ou le comité d'établissement décide de l'affectation du mode d'investissement réalisé avec la contribution sur les salaires à l'effort de construction visée à l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation. Il décide des versements aux organismes habilités à la collecte de cette contribution. Il désigne les représentants de l'entreprise à l'assemblée générale desdits organismes. Il contrôle l'utilisation de cette contribution. »

La parole est à M. Lederman.

**M. Charles Lederman.** Sur le plan social, cet amendement est important en ce qui concerne tant le logement que le rôle des organismes représentatifs des salariés dans l'entreprise.

Actuellement, la contribution de 0,77 p. 100 est essentiellement accaparée par le patronat. Je répète qu'il s'agit d'un enjeu particulièrement important puisqu'il porte sur 13 milliards de francs et je souligne que cette somme est générée par le travail des salariés.

M. Dejoie tout à l'heure me reprochait de vouloir créer deux catégories de citoyens en France ; je n'ai pas voulu répondre, nous pourrions discuter là-dessus mais, en l'espèce, il ne pourra pas me contredire, cette somme est bien générée par le travail des salariés. Je suis persuadé que M. Dejoie, qui ne souhaite pas établir deux catégories de Français et qui

veut donc que chaque Français ait les mêmes droits, sera d'accord avec moi : il est normal que ces salariés aient un droit de regard sur l'utilisation de cet argent qu'ils ont produit par leur travail, sur l'organisme auquel la gestion de ces sommes est confiée, sur la nature et la proportion de leur affectation.

Le comité d'entreprise joue déjà un certain rôle, mais nous estimons qu'il n'est pas suffisant. En effet, le comité d'entreprise à l'heure actuelle n'est que consulté. Nous voulons qu'il puisse participer selon les termes de notre amendement d'autant que, par le biais des filiales des organismes collecteurs, une part importante de la contribution est en réalité détournée par le patronat.

Si c'est avant 1981 que le 1 p. 100 est devenu 0,9 p. 100, c'est effectivement à une certaine époque, dans les conditions que j'ai rappelées, qu'on en est arrivé à 0,77 p. 100. Mais, je le répète, nous voulons corriger ce qui a été fait. Je rappellerai également qu'à l'époque - c'était l'an dernier - vous aviez vous, messieurs de la droite, poussé des hauts cris contre cette diminution et vous aviez insisté sur les conséquences de cette réduction du prélèvement patronal en prétendant que cela restreindrait le travail dans le secteur de la construction.

Aujourd'hui, vous nous dites le contraire. Voilà pourquoi je me permets tout à l'heure de dire respectueusement à M. le président que, pour ma part, je ne défends pas tout et son contraire, alors que certains, dans cette enceinte, à quelques mois d'intervalle, n'hésitent pas à le faire. Ayant rappelé ce point à mes collègues de la majorité, je suis tout à fait persuadé qu'ils adopteront dans l'enthousiasme mon amendement n° 232 pour permettre de relancer, comme ils le disaient voilà quelque mois, la construction, le bâtiment et les travaux publics. Je les en remercie par avance !

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Avis défavorable, monsieur le président.

**M. Charles Lederman.** Ah, voilà une « explication » qui me satisfait et qui satisfera tout le monde, surtout les lecteurs du *Journal officiel* !

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Avis défavorable également, monsieur le président.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 232, repoussé par la commission et le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 234, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, avant l'article 1<sup>er</sup>, un article additionnel ainsi rédigé :

« Dans les trois mois qui suivront la promulgation de la présente loi, le Gouvernement présentera au Parlement un projet de loi de plan pour dix ans, tendant à la mise en construction notamment de 200 000 logements locatifs sociaux la première année, puis de 100 000 de ces mêmes logements pour les années suivantes, de 150 000 logements en accession sociale à la propriété par an, et tendant à la réhabilitation de 200 000 logements par an du patrimoine locatif existant. »

La parole est à M. Lederman.

**M. Charles Lederman.** Il ne s'agit pas d'une pétition de principe de notre part, mais d'objectifs concrets qui sont parfaitement précisés. Toutefois, si nous prévoyons un plan pour dix ans, cela ne signifie par pour autant que nous pensons que le Gouvernement actuel aura une telle longévité (*Sourires.*)

M. Caldaguès étant absent, je me garderai de chercher à savoir s'il s'agit d'une pétition qui porte bonheur ou malheur ; toutefois, si l'on considérait notre amendement comme une pétition de principe, je souhaiterais qu'elle porte malheur, tout au moins quant à la longévité du Gouvernement. (*Nouveaux sourires.*)

Quoi qu'il en soit, notre proposition est la seule qui permette de relancer réellement le secteur du bâtiment et, par conséquent, de créer de nombreux emplois dans la construction. Le Gouvernement propose une hypothétique relance

dans le secteur privé, mais il ne se préoccupe nullement de répondre aux besoins pourtant pressants de la population en matière de logement.

En gérant plus de 3 millions de logements, le parc des H.L.M. a fait la preuve de ses capacités. Il faut cependant le rénover. C'est pourquoi nous faisons cette proposition.

Il faut également un programme ambitieux répondant aux exigences de notre peuple, afin que soient réalisées des constructions neuves à la fois dans le secteur locatif et dans le secteur de l'accès à la propriété, sous la conduite et la responsabilité des collectivités locales.

Vous aurez compris, j'en suis sûr, que les chiffres avancés dans notre amendement tiennent compte du retard accumulé ces dernières années.

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Défavorable. (M. Lederman rit.)

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Le Gouvernement est défavorable à cet amendement. Je rappelle à M. Lederman que, lorsque ses amis étaient au pouvoir, le nombre de logements construits est passé de 400 000 par an à moins de 300 000 !

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

Je mets aux voix l'amendement n° 234, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 235, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, avant l'article 1<sup>er</sup>, un article additionnel ainsi rédigé :

« I. - L'aide personnalisée au logement prévue à l'article L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation, l'allocation de logement mentionnée à l'article L. 510 du code de la sécurité sociale, l'allocation de logement prévue par la loi n° 71-582 du 16 juillet 1971 sont revalorisées uniformément de 10 p. 100 de leurs montants servis aux allocataires.

« Elles sont ensuite revalorisées annuellement, selon les mêmes modalités, à un taux qui ne peut être inférieur à la variation annuelle de l'indice d'évolution du coût de la vie mesuré par l'Institut national de la statistique.

« II. - L'impôt sur les grandes fortunes est rétabli dans les formes antérieures à la loi de finances rectificative pour 1986. Les taux sont majorés à due concurrence de la revalorisation prévue au paragraphe I du présent article. »

La parole est à M. Lederman.

**M. Charles Lederman.** M. Caldaguès a doublement satisfaction avec cet amendement n° 235 : non seulement nous prévoyons une revalorisation, mais encore le gage que nous proposons - le rétablissement de l'impôt sur les grandes fortunes - varie dans les mêmes proportions. Je suis sûr qu'il aurait eu plaisir à m'entendre s'il avait été présent.

De quoi s'agit-il ? La politique qui a consisté à privilégier l'aide à la personne au détriment de l'aide à la pierre pèse très lourd dans le budget de l'Etat, surtout à une période où les ressources des familles de condition modeste ont tendance à diminuer très fortement pour cause de chômage. C'est d'ailleurs un argument que j'ai oublié tout à l'heure, monsieur le ministre : vous savez mieux que quiconque, étant donné que vous disposez de statistiques que nous n'avons pas, que, depuis quelque temps, les familles de condition modeste n'achètent plus car elles craignent d'être touchées par le chômage et de ne plus être en mesure d'honorer les engagements qu'elles auront pris.

Pour notre part, nous n'avons cessé de dénoncer le caractère inflationniste de la loi de 1977 sur le conventionnement. Nous regrettons, d'ailleurs, qu'elle n'ait pas été abrogée avant le 16 mars 1986. La seule solution nous semble donc être une revalorisation de l'aide à la pierre.

Cela dit, les familles de condition modeste connaissent des difficultés de plus en plus grandes du fait de la situation économique générale du pays et elles subissent la baisse du pouvoir d'achat de l'allocation logement et de l'aide personnalisée au logement. C'est inadmissible dans la période où nous sommes. Il faut donc remédier à cette situation car il faut permettre aux familles modestes de se loger.

Nous demandons donc que l'allocation logement et l'aide personnalisée au logement évoluent en fonction de l'indice I.N.S.E.E. du coût de la vie, cette évolution étant financée par le rétablissement et par la majoration de l'impôt sur les grandes fortunes.

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Défavorable.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Défavorable. (M. Lederman rit.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 235, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 236, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, proposent d'insérer, avant l'article 1<sup>er</sup>, un article additionnel ainsi rédigé :

« I. - Nonobstant toute disposition contraire, les organismes d'habitations à loyers modérés et les personnes morales concernées peuvent renégocier les emprunts en cours contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements locatifs sociaux.

« L'Etat ouvre à cet effet un contingent de prêts à taux variables et révisables annuellement d'une durée variable qui couvre la durée des emprunts précités restant à courir. Le taux de ces prêts ne peut être supérieur aux quatre cinquièmes de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction.

« Le bénéfice de l'aide personnalisée au logement ou de l'allocation de logement est conservé pour les locataires concernés.

« II. - Les organismes visés à l'article 315-3 du code de la construction et de l'habitation versent à l'Etat tout ou partie de la prime d'épargne visée à l'article 315-4 dudit code, à due concurrence des sommes nécessaires à la réalisation du paragraphe I du présent article. »

La parole est à M. Lederman.

**M. Charles Lederman.** Les conditions dans lesquelles sont actuellement accordés les P.L.A. créent un déséquilibre structurel pour les organismes gestionnaires.

En outre, les prêts actuels aboutissent à des loyers trop élevés, qu'il conviendrait de revoir à la baisse, conformément à ce que proposait la commission présidée par M. Badet, député, après 1982. Il est vrai que, par la suite, les gouvernements successifs ont renoncé à remettre en cause les financements prévus par la réforme de 1977. Je regrette que cela puisse faciliter aujourd'hui la tâche de ce Gouvernement, monsieur le ministre !

Nous proposons aujourd'hui un dispositif permettant de remplacer les actuels P.L.A. par des prêts bonifiés dont l'annuité de départ, fixée à 3 p. 100 du montant du nouveau prêt, progresserait ensuite à un rythme ne pouvant être supérieur au quatre cinquièmes de l'indice annuel du coût de la construction ni au montant fixé par une éventuelle réglementation de la hausse des loyers. Cela permettrait aux organismes d'H.L.M. de sortir sainement des difficultés insurmontables dans lesquelles ils se trouvent en raison de la mise en œuvre de la loi de 1977.

Je sais, monsieur le président, que vous allez dans un instant demander l'avis de la commission des lois et celui du Gouvernement. Je crois pouvoir pressentir que les explications qu'ils vont alors donner l'un et l'autre seront au moins aussi complètes que celles que nous avons entendues jusqu'à présent à la suite de la présentation de mes différents amendements. Il est vrai que, ainsi qu'on me l'a laissé entendre, l'exposé des motifs du projet contient un certain nombre d'arguments ou d'affirmations permettant de donner son sens au texte qui est soutenu par le Gouvernement. Je crains cependant que les juristes qui auront à étudier le texte ne trouvent, en relisant le *Journal officiel*, que trop peu d'éléments pour comprendre la position de M. le rapporteur et de M. le ministre.

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Défavorable, monsieur le président. Cela me semble tout à fait suffisant !

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Même réponse, monsieur le président. J'ajoute que cet amendement ne ressortit pas au domaine législatif et n'est donc pas conforme aux articles 34 et 37 de la Constitution.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 236, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**Article 1<sup>er</sup>**

**M. le président.** « Art. 1<sup>er</sup>. - Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Sous réserve des dispositions du chapitre VIII ci-après, elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

« Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locaux meublés, ni aux logements-foyers, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations à caractère saisonnier. »

Je suis saisi de trois amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 237, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparentés, tend :

« I. - Dans le premier alinéa de l'article 1<sup>er</sup>, après les mots : " ainsi qu'aux ", à insérer les mots : " locaux meublés quel qu'en soit le propriétaire, aux " ;

« II. - En conséquence, dans le second alinéa de cet article, à supprimer les mots : " ni aux locaux meublés, " »

Le deuxième, n° 122, déposé par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Boëuf, Chervy, Cicolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, vise à rédiger ainsi le second alinéa de l'article 1<sup>er</sup> :

« Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locaux meublés dont les bailleurs exercent la profession de loueur en meublés définie par la loi n° 49-458 du 2 avril 1949 accordant le bénéfice du maintien dans les lieux à certains clients des hôtels pensions de famille et meublés, ni aux logements-foyers ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations assorties d'une promesse de vente acceptée par le bénéficiaire, ni aux locations à caractère saisonnier. »

Le troisième, n° 341 rectifié, présenté par MM. Blin, Alduy et les membres du groupe de l'union centriste, a pour objet de compléter le deuxième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> par les dispositions suivantes : « , ni aux contrats constituant un mode d'accession à la propriété. »

La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 237.

**M. Charles Lederman.** Je ne reviens pas sur la première phrase du premier alinéa de l'article 1<sup>er</sup>, qui nous a valu, ce matin, d'entendre M. Dejoie, rapporteur de la commission des lois, reprocher au Gouvernement de demander que les dispositions du titre 1<sup>er</sup> soient d'ordre public. Nous aurons peut-être l'occasion d'ouvrir un débat à ce sujet et, si tel est le cas, nous essayerons, dans nos explications, d'être plus complet que ne l'est M. Dejoie dans celles qu'ils donnent après chacun de nos amendements.

J'en viens à l'objet de notre amendement. Nous estimons qu'il n'est pas normal que les locaux meublés échappent à la législation. Point n'est besoin d'être très malin pour se rendre compte que, tel qu'il nous est proposé, le texte permet à n'importe quel propriétaire de tourner la loi. Il lui suffit, en effet, de louer un local avec une chaise et une table bancales pour que le local devienne un « local meublé » et de faire figurer cette indication dans le contrat de bail pour que la loi ne lui soit pas applicable.

C'est si vrai que M. Beaumont, rapporteur de ce texte à l'Assemblée nationale, à qui vous ne pouvez reprocher, messieurs de la majorité, d'être défavorable aux propriétaires et de n'avoir pas soutenu le projet gouvernemental, a lui-même déclaré qu'« une exclusion de l'ensemble des locaux meublés risque en effet de fournir à certains bailleurs quelques occasions de tourner la loi. »

Vous avez, certes, répondu en substance, monsieur le ministre, que vous élaboriez la loi non pas pour régler des cas marginaux, mais en tenant compte de la réalité. Mais, vous le savez très bien, le texte que vous nous proposez ne s'adresse pas aux marginaux. Il donne en fait la possibilité à tout propriétaire, à condition de procéder tout simplement comme je l'expliquais à l'instant, de tourner la loi. Ainsi, ce projet, loin de concerner des cas marginaux, pourrait, demain, concerner pratiquement l'ensemble des locaux mis en location par des bailleurs, quels qu'ils soient.

**M. le président.** La parole est à M. Laucournet, pour défendre l'amendement n° 122.

**M. Robert Laucournet.** L'article 1<sup>er</sup> est important dans la mesure où il définit le champ d'application de la loi et, par conséquent, bien entendu, ce qui n'en relève pas. Deux points, selon nous, mériteraient d'être précisés.

Tout d'abord, afin d'éviter certains abus, nous demandons que soient exclus du champ d'application de la loi les locaux meublés loués par des bailleurs professionnels au sens de la loi de 1949, ce qui est plus restrictif que ce que proposait à l'instant M. Lederman. En effet, il l'a dit, il suffirait au bailleur d'installer quelques meubles dans un logement vide pour le soustraire à l'application de la loi.

La deuxième catégorie de locaux que nous souhaitons exclure du champ d'application de la loi est constituée de ceux pour lesquels les contrats de location sont assortis d'une promesse de vente ; ces contrats présentent, en effet, des caractères spécifiques en raison même de l'option d'achat que le locataire peut lever au terme d'un délai plus ou moins long.

**M. le président.** La parole est à M. Lacour, pour défendre l'amendement n° 341 rectifié.

**M. Pierre Lacour.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le projet de loi soumis à l'Assemblée nationale prévoyait l'exclusion du champ d'application de la loi des locations assorties d'une promesse de vente. Cette exclusion a été supprimée, comme étant superflue, par l'adoption d'un amendement n° 4.

En effet, pour l'auteur de l'amendement, elle ne pouvait viser que les contrats de location-accession régis par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984. Or, dans ces contrats, l'accédant à la propriété n'est pas titulaire d'un droit locatif. Dans ces conditions, il lui a paru inutile de maintenir l'exclusion.

En réalité, la loi du 12 juillet 1984 laisse subsister la possibilité de conclure d'autres contrats ayant pour finalité l'accession à la propriété, tels que promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive, assortie de la jouissance à titre onéreux jusqu'à la réalisation de la condition ou vente avec réserve de propriété jusqu'au complet paiement du prix.

Dans ces contrats, qui continuent d'être utilisés par les praticiens, la durée de la période de jouissance préalable à la vente est souvent assez courte, de douze ou dix-huit mois, et incompatible avec la durée impérative de trois ans du contrat de location telle que cette durée est prévue dans la loi en discussion.

Pour éviter tout risque de confusion et toute difficulté d'interprétation, il serait donc indispensable d'exclure expressément du champ d'application de la loi les contrats constituant un mode d'accession à la propriété.

Tel est l'objet du présent amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements nos 237, 122 et 341 rectifié ?

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** S'agissant des locaux meublés, c'est plus une situation de fait qu'une situation de droit. Un logement garni d'une table, d'une chaise, éventuellement d'un sommier, ne saurait en aucune manière être considéré comme un logement meublé ; et, dans la mesure où il y a détournement de la loi, les tribunaux existent pour le constater. La commission est donc opposée à l'amendement n° 237, qui ne me semble rien ajouter.

Quant à l'amendement n° 122, les mêmes observations peuvent en partie s'y appliquer. De plus, chacun sait bien qu'il existe dans la pratique des bailleurs de locaux meublés - un ou plusieurs - qui, pour autant, ne sont pas obligatoirement des professionnels loueurs de meublés. Là encore la distinction paraît peu souhaitable à la commission.

En ce qui concerne le dispositif prévu pour les locations assorties d'une promesse de vente acceptée par le bénéficiaire, une assimilation peut être faite avec l'amendement n° 341 rectifié, sur lequel la commission émettra un avis défavorable. L'amendement n° 122, quant à lui, vise à exclure du champ d'application de la loi les locations assorties d'une promesse de vente acceptée par le bénéficiaire. En fait, ce serait un moyen merveilleux de tourner définitivement la loi qui va être votée - du moins, je l'espère !

En effet, il existe deux sortes d'acceptation. Si j'accepte une promesse de vente, de deux choses l'une : ou bien je me porte définitivement acquéreur, je suis devenu propriétaire et il n'y a donc plus de location ; ou bien j'accepte la promesse de vente en tant que simple promesse de vente, mais sans prendre moi-même d'engagement comme acquéreur et je n'ai, bien sûr, pas de droit de propriété. Mais, si je m'en tenais aux termes de l'amendement, je n'aurais plus non plus de droit à la location.

Cela me paraît contraire à l'esprit même de l'amendement qui nous est présenté. Il vaut donc mieux, à mon avis, émettre un avis défavorable sur ce texte.

S'agissant de l'amendement n° 341 rectifié, qui prévoit que le projet de loi qui nous est soumis ne s'appliquera pas non plus aux contrats constituant un mode d'accès à la propriété, la commission des lois a donné un avis défavorable, car cela recouvre, en fait dans des termes plus généraux, une notion qui est bien connue.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements nos 122, 237 et 341 rectifié ?

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Monsieur le président, le Gouvernement partage l'avis de la commission sur les amendements n° 122 et 237. En effet, les locaux meublés répondent à des besoins tout à fait spécifiques ; or, la plupart des dispositions du projet de loi ne leur sont pas adaptées.

Par ailleurs, dans le cas de la location assortie d'une promesse de vente acceptée par les bénéficiaires, l'occupant qui accède à la propriété n'est pas assimilé à un locataire. Par conséquent, le projet de loi ne lui est pas applicable ; il n'y a pas lieu de le préciser dans le texte de loi.

Quant à l'amendement n° 341 rectifié, défendu par M. Lacour, j'indiquerai, là encore, que l'occupant a rétroactivement le statut de propriétaire dès la levée de la condition suspensive. Il est donc évident que la loi ne lui est pas applicable, sans qu'il soit nécessaire de le préciser explicitement.

Sous le bénéfice de ces explications, je demanderai personnellement à M. Lacour de retirer l'amendement.

**M. le président.** Le retirez-vous, monsieur Lacour ?

**M. Pierre Lacour.** Compte tenu des explications de M. le ministre, je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 341 rectifié est retiré.

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 237.

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole, pour explication de vote.

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

**M. Charles Lederman.** J'ai entendu les explications de M. le rapporteur, mais je ne pense pas que notre assemblée puisse les considérer comme valables.

En effet, qu'est-ce qu'un local meublé ? Que M. Dejoie me fournisse un texte qui permette de le définir ! Un local meublé comprend quoi ? Un meuble ou des meubles ?

Admettons qu'il s'agisse de meubles au pluriel ; mais quels meubles ? Une table, une chaise, un sommier ? C'est un local meublé dans la mesure où il permet au locataire de dormir, de s'asseoir, de manger et même éventuellement d'écrire sur sa table.

Allez-vous exiger, pour que ce soit un local meublé, qu'il contienne un réfrigérateur, un poste de télévision ? Je vous assure qu'aucun tribunal ne décidera, s'il y a une chaise, une table et un sommier, que ce n'est pas un local meublé.

Vous vous exposez donc, si vous acceptez cette exclusion, à ce que la loi soit parfaitement contournée, et par un nombre de propriétaires qui ne sera pas marginal.

Je vous ai rappelé ce qu'a dit M. Beaumont lui-même : en l'espèce, il avait raison.

Dois-je vous rappeler l'histoire de l'empereur de Chine qui cherchait, à l'époque, à déterminer ce qu'est un tas de riz ? Il a demandé à l'un de ses valets de lui apporter un échiquier et un sac de riz ; il a pris un grain et l'a posé sur l'échiquier. « Est-ce un tas ? » a-t-il demandé ? Peut-être. Il a pris un deuxième grain, qu'il a mis à côté du premier, et il a dit : « Cela, c'est un tas. Quand j'ajoute un troisième grain, c'est bien un tas. Incontestablement. »

En réalité était-ce un tas ? Était-ce l'acception normale de ce mot ? Nous sommes exactement dans la même situation. *(Sourires.)*

A partir de quel nombre de meubles, et de quelle qualité, et de quel format, pouvez-vous affirmer que le local est meublé ou non si aucun texte ne définit un local meublé ? Et, à l'heure actuelle, aucun texte ne le définit. Vous ne pouvez donc accepter les explications de M. Dejoie - je le répète.

Ce n'est pas risible ! Si vous acceptez le texte gouvernemental soutenu par la commission, vous allez au-devant de déboires extrêmement graves pour les locataires, parce que vous ouvrirez de la façon la plus simple la porte à toutes les combinaisons possibles. Je vous demande simplement d'y réfléchir. Ce n'est pas une question de droit particulièrement difficile, mais une question de bon sens et - comme nous le savons - c'est ce qui est le mieux partagé dans le monde. A plus forte raison est-ce parfaitement partagé, ici où tout le monde sait que tous les sénateurs sont doués d'un bon sens qui fait l'admiration du monde entier. *(Nouveaux sourires.)*

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

Je mets aux voix l'amendement n° 237, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 122.

**M. Michel Darras.** Je demande la parole, pour explication de vote.

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

**M. Michel Darras.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, l'évocation par notre collègue Lederman de ce que l'on appelait en Grèce - et non pas en Chine - « le sophisme du tas de sable » nous amène à penser que c'est en même temps une excellente défense de notre amendement n° 122.

En effet, dans son rapport, M. Dejoie indique : « Il est bien évident que le fait de ne pas définir la notion du meublé ou de faire référence à la profession de loueur meublé » - ce que nous faisons dans notre amendement n° 122 - « ne doit pas signifier que le simple fait d'installer une chaise dans un local en fait un local meublé échappant aux règles fixées par le présent titre. »

Je prends le même sophisme en l'inversant : si c'est une chaise, cela ne va pas, mais si c'est un chaise longue, cela commence-t-il à aller ? *(Sourires.)* Puis la table ? Puis ensuite le lit ? Bref, de quoi se meubler au sens où chacun l'entend.

Véritablement, me semble-t-il, avec le souci à la fois d'éviter certains abus et d'assurer une protection suffisante à des catégories sociales qui en ont besoin, le Sénat serait sage d'adopter notre amendement n° 122.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 122, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup>.

*(L'article 1<sup>er</sup> est adopté.)*

**Article additionnel**

**M. le président.** Par amendement n° 4 rectifié, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose d'insérer après l'article 1<sup>er</sup> un article additionnel ainsi rédigé :

« Les locations de locaux vacants, neufs ou anciens, sont régies par les dispositions du présent titre à l'exception du chapitre IV. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Cet alinéa figure en des termes identiques à l'article 20, sous le chapitre IV : « Dispositions transitoires ». Cependant, il est apparu beaucoup plus normal à la commission que cette phrase soit insérée juste après l'article 1<sup>er</sup>.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Le Gouvernement est favorable à l'amendement.

**M. le président.** Je vais mettre au voix l'amendement n° 4 rectifié.

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole, contre l'amendement.

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

**M. Charles Lederman.** Nous sommes contre, non pas tellement à cause de la place de la phrase en question dans le projet de loi mais pour une raison de fond.

Je ne sais pas si la place suggérée par la commission est meilleure que celle qui est proposée par le Gouvernement. De toute façon, comme l'un se rallie à l'autre et que l'autre se rallie au premier, ce n'est pas très important.

En revanche, nous sommes, par principe, opposés aux dispositions de ce projet de loi et nous ne pouvons pas, dans ces conditions, être favorables à l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 4 rectifié, accepté par le Gouvernement.

**M. Charles Lederman.** Le groupe communiste vote contre.

**M. Michel Darras.** Le groupe socialiste également.  
(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi après l'article 1<sup>er</sup>.

**Article 2**

**M. le président.** « Art. 2. - Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

« Sa date de prise d'effet et sa durée ;

« La consistance et la destination de la chose louée ;

« La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;

« Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;

« Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

« Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de l'arrivée et du départ du locataire ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est annexé au contrat. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée.

« Lorsque l'immeuble est en copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

« Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. »

Je suis saisi de deux amendements, qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 123, présenté par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, tend à rédiger ainsi le premier alinéa de cet article :

« Le contrat de location est établi par écrit ; un original est remis à chacune des parties. Ce contrat doit préciser : »

Le second, n° 322, déposé par MM. Moutet, Pelletier, les membres du groupe de la gauche démocratique, apparenté et rattachés, vise, après la première phrase du premier alinéa de l'article 2, à insérer les mots : « ; un original doit être remis à chacune des parties. »

La parole est à M. Laucournet, pour défendre l'amendement n° 123.

**M. Robert Laucournet.** L'article 2 a notamment trait au contrat de location et nous avons le sentiment que la nouvelle rédaction qui nous vient de l'Assemblée nationale réduit finalement ce contrat à un inventaire des devoirs du locataire, gommant tout ce qui pourrait apporter à celui-ci une meilleure connaissance des conditions dans lesquelles il va éventuellement donner son accord au contrat.

A l'Assemblée nationale, il a été dit qu'il s'agissait seulement de rédiger l'article dans un style différent et que les dispositions de l'article 3 de la loi de 1982 n'étaient pas à la même place. Ce n'est pas notre avis. Selon nous, cette nouvelle rédaction a pour objet d'enlever du texte tout ce qui pouvait servir à l'information du locataire.

Notre amendement n° 123, tout comme nos amendements nos 124 et 126 que nous présenterons tout à l'heure, ont pour objet de tenter de rétablir le texte qui a été mutilé par l'Assemblée nationale.

Nous proposons, par l'amendement n° 123, une nouvelle rédaction du premier alinéa de l'article 2. La suppression faite par l'Assemblée nationale de l'obligation de remise à chacune des parties d'un original du contrat de location nous paraît regrettable du point de vue de l'information des parties sur leurs droits et devoirs respectifs. Nous souhaitons donc rétablir cette obligation. Tel est l'objet de l'amendement n° 123.

**M. le président.** La parole est à M. Didier, pour défendre l'amendement n° 322.

**M. Emile Didier.** Il est nécessaire que les parties concernées par le contrat de location aient toujours en mémoire leurs droits et devoirs respectifs. Tel est l'objet de cet amendement.

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur pour avis.** La commission est défavorable aux deux amendements. Je me permettrai d'ajouter quelques brèves explications.

Il est de droit que le signataire de n'importe quel acte puisse en obtenir un exemplaire. Le fait de le rappeler dans un texte de loi me semble parfaitement inutile, car cela n'apporte rien à ce qui est déjà de droit, ou alors ce serait affirmer que chaque partie à un tel contrat est absolument incapable de savoir ce qu'elle a à faire, quels sont ses droits, et ce qu'elle peut demander. S'il y a, au surplus, un acte sous signature privée, il doit être établi légalement en autant d'exemplaires que de parties ; s'il s'agit d'un acte authentique, l'officier ministériel doit délivrer autant de copies exécutoires ou expéditions qu'il y a de parties.

Cet amendement n'a réellement aucun fondement juridique et n'apporte aucune protection à qui que ce soit.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat. En effet, cette disposition figurait dans son texte initial. Cela dit, je suis extrêmement sensible aux arguments tout à fait fondés développés par M. le rapporteur.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 123.

**M. Michel Darras.** Je demande la parole, pour explication de vote.

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

**M. Michel Darras.** J'ai eu un instant d'émotion, monsieur le ministre, avant que vous nous disiez que vous vous en remettiez à la sagesse du Sénat, car les mots « un exemplaire original est remis à chacune des parties » figuraient dans le projet de loi initial, et quand j'entends M. le rapporteur dire que cela n'a aucun fondement juridique, je passe sur l'avis au fond, mais je ne peux pas croire que vos services soient si mal armés, sur le plan juridique, pour avoir inséré dans un projet de loi une phrase qui, selon le rapporteur, je le répète, n'a aucun fondement juridique.

J'ajoute à l'intention de M. le rapporteur qu'il faut tout de même bien voir comment les choses se présentent. Je sais bien que M. le rapporteur a un peu raison lorsqu'il dit que cela est vrai de tous les contrats et qu'il n'est pas nécessaire de le rappeler dans ce projet de loi. Mais, en cherchant bien, nous trouverions aussi dans celui-ci des choses qui figurent dans d'autres lois, des principes plus généraux et que l'on rappelle parce qu'on en sent la nécessité, parce qu'il s'agit en l'occurrence de respecter aussi bien les droits des bailleurs que ceux des locataires, toutes choses compliquées, et qu'il convient de bien affirmer par écrit.

Comment pouvez-vous croire que, dans tous les cas, un locataire usera du droit qui lui est donné de voir un exemplaire original à lui remis si cela n'est pas précisé dans la loi ? Monsieur le ministre, vous avez donc bien fait de vous en remettre à la sagesse du Sénat. Je suis persuadé que le Sénat, dans sa sagesse, en votant notre amendement reviendra au texte initial du projet de loi.

**M. Robert Laucournet.** Très bien !

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole, pour explication de vote.

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

**M. Charles Lederman.** M. Darras me permettra de ne pas être d'accord avec lui. M. le ministre aurait dû ajouter sa sagesse à celle qu'il attend du Sénat. De plus, puisqu'il avait explicité cette sagesse dans son projet de loi, il aurait dû continuer à être sage (*Souires.*) Quand on établit un contrat en double exemplaire, nous dit M. Dejoie, il est de bon sens - c'est une règle à laquelle je faisais moi-même référence tout à l'heure - que chacune des parties puisse en recevoir un exemplaire.

Je me permets d'attirer l'attention de M. le rapporteur et de M. le ministre. Il n'est nulle part précisé dans le projet de loi que le bail doit être établi en deux exemplaires. Si vous l'aviez fait, monsieur le ministre, peut-être aurais-je admis l'explication de M. le rapporteur. Mais votre texte prévoit seulement que « le contrat de location est établi par écrit ». Il n'est même pas spécifié simplement - et alors le bon sens jouera aussi - que chacune des parties doit recevoir un exemplaire du bail.

Que se passera-t-il demain ? Quel obstacle empêchera un propriétaire d'établir un bail en un seul exemplaire ? Si, selon M. Dejoie, tout le monde sait qu'un contrat doit être établi en double exemplaire lorsque deux parties sont en présence et en quadruple exemplaire lorsqu'elles sont quatre, je demande que l'on procède à un sondage, sans pour autant être obligé de le confier à l'une de ces sociétés dont nous savons combien elles réflètent souvent la réalité ! Il suffit de demander à n'importe qui d'entre vous : savez-vous qu'un bail doit obligatoirement être établi en double exemplaire ?

Par conséquent, ou M. le ministre accepte de modifier son texte pour indiquer : « Le contrat de location est établi par écrit en double exemplaire » ou il faut adopter les amendements n° 123 du groupe socialiste ou n° 322 du groupe de la gauche démocratique. Certes, on peut me rétorquer que ce serait marginal et que tous les propriétaires vont établir deux exemplaires. Ce n'est pas prévu. Un bail en un seul exemplaire sera donc parfaitement valable selon le texte de la loi, tandis que le locataire n'aura pour autant pas un second exemplaire, un seul étant prévu.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 123.

**M. Roland Bernard.** Je demande la parole, pour explication de vote.

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

**M. Roland Bernard.** Dans la discussion générale, on a entendu - y compris de la part de ceux qui ont voté la loi Quilliot, mais certains auraient, paraît-il, été piégés - que

cette loi avait été inspirée de la lutte des classes et d'une vision manichéenne que nous aurions eue des propriétaires et des locataires, comme si nous ne savions pas, comme tout le monde - après tout nous ne sommes pas plus bêtes - qu'il existe de bons propriétaires et de bons locataires, tout comme il existe aussi de mauvais propriétaires et de mauvais locataires.

J'ai également entendu que ce projet de loi, loin d'être un texte de revanche, entendait au contraire respecter l'équilibre entre bailleur et locataire.

On arguait qu'à partir du moment où un texte a été signé, chacun peut en demander un exemplaire. Certes, mais on connaît très bien la réalité. Les élus locaux que nous sommes, qui rencontrent les habitants de leur commune, savent combien il leur est parfois difficile de suivre toutes les subtilités de la vie administrative. Effectivement, beaucoup de locataires ne savent pas ce à quoi ils ont droit - même si nul n'est censé ignorer la loi - et sont donc en position d'infériorité par rapport au bailleur.

Si ce texte n'est pas un texte de revanche et si, comme vous le dites encore, vous voulez respecter un certain équilibre entre bailleur et locataire, montrez-le clairement !

**M. Robert Laucournet.** Très bien !

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

Je mets aux voix l'amendement n° 123, repoussé par la commission et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 322.

**M. Emile Didier.** Je demande la parole, pour explication de vote.

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

**M. Emile Didier.** Permettez-moi d'ajouter une note un peu plus pratique concernant le locataire d'une part et le bailleur de l'autre.

Le bailleur, en général, a un notaire, qui lui rédige l'acte. Il y introduit parfois quelques phrases qui peuvent ne pas être interprétées à l'étude telles qu'elles ressortiront pour l'avenir. Pourquoi alors ne pas donner à ce locataire, qui ne sait peut-être pas ce qu'est un acte ou qui voudra le regarder de plus près, la satisfaction de posséder, à égalité avec son propriétaire, un papier, un acte qui lui rappellerait qu'il a des devoirs et que son propriétaire en a aussi ?

**M. Robert Laucournet.** C'est trop tard !

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

Je mets aux voix l'amendement n° 322.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 238, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer après le sixième alinéa de l'article 2, cinq alinéas additionnels ainsi rédigés :

« A l'exemplaire du contrat qui est remis au locataire doivent être annexées :

« Le cas échéant, une copie de la dernière quittance du locataire précédent, ne mentionnant pas le nom de celui-ci, ainsi qu'une copie de l'état des lieux établi lors du départ de ce locataire ;

« Lorsque le local fait l'objet d'un contrat de prêt conclu avec le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, le contrat de location mentionne la référence du contrat de prêt ;

« Le cas échéant, une copie de l'accord collectif mentionné à l'article 41 ;

« Le cas échéant, une copie du contrat d'amélioration mentionné à l'article 6 ou de l'accord prévu à l'article 15. »

La parole est à M. Lederman.

**M. Charles Lederman.** Le locataire, selon nous, doit avoir la possibilité, lorsqu'il va signer son contrat, de connaître tous les éléments pour apprécier l'étendue de ses obligations. La dernière quittance du locataire précédent, le contrat de prêt entre le bailleur et le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique lui permettront

de savoir de quelle manière a été évalué le loyer, et d'éviter ainsi les abus ou les loyers fixés dans le seul intérêt du bailleur, alors que c'est la trame du projet.

Si le bailleur a conclu avec des associations de locataires des accords collectifs locaux au sens de l'article 41, il est normal qu'un nouvel occupant des lieux en soit informé. De la même manière, si les parties conviennent, par une clause expresse, en vertu de l'article 6, que le locataire exécute certains travaux, les termes de cet accord doivent figurer dans le contrat de location.

Nous sommes opposés à cette possibilité de clause expresse qui permet au bailleur de se dégager sur le locataire de ses obligations de délivrer au locataire un logement en bon état de réparations de toute espèce.

Le deuxième alinéa de l'article 15 prévoit que les deux parties peuvent convenir par une clause expresse de travaux d'amélioration que le bailleur effectuera moyennant une majoration de loyer. Nonobstant notre opposition à ce type de clause, nous considérons que, si elle existe, elle doit figurer dans le contrat de location. Voilà encore toute une série de garanties que nous voulons voir établies en faveur du locataire, ce qui me semble parfaitement normal.

Je ne vais pas revenir sur ce qui a été voté. Néanmoins, quand on me dit que tout le monde sait qu'un bail doit être établi en double exemplaire, je me permets d'indiquer que chacun devrait alors savoir que lors de la signature d'un bail, on doit connaître la date à laquelle il commence et la durée pour laquelle il est conclu. Tout le monde doit le savoir, sinon on ne saurait pas à quoi correspond l'écrit que l'on signe. Pourtant, à l'article 2 du texte proposé par le Gouvernement, on prend soin de dire que le contrat de location, qui est établi par écrit, doit préciser sa date de prise d'effet et sa durée.

De même, quand on signe un bail, on doit savoir ce qu'on loue : deux pièces, trois pièces, six pièces, au troisième étage du bâtiment B ou au rez-de-chaussée. Pourquoi le Gouvernement a-t-il alors cru utile d'indiquer, toujours à l'article 2, que le contrat de bail doit préciser « la consistance et la destination de la chose louée » ? Tout le monde le sait ! Pourquoi l'a-t-on écrit ?

J'en félicite toutefois le Gouvernement. Cela doit effectivement être fait, et pour autant, on l'a écrit. Ne parlons pas de dispositions qui peuvent paraître superfétatoires. Il est des choses qui vont sans les dire, mais elles vont beaucoup mieux en les disant. C'est encore une espèce d'affirmation de bon sens, et je ne comprends ni l'opposition de la commission ni l'abstention du Gouvernement.

N'y revenons pas ; vous avez voté. Je souhaite que les locataires n'aient à s'en mordre ni les doigts ni la plume. (*Sourires*) ; je crains fort, pourtant, que ce ne soit le cas.

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Défavorable.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Défavorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 238, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Par amendement n° 5, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, dans la première phrase du septième alinéa de l'article 2, de remplacer les mots : « de l'arrivée et du départ du locataire » par les mots : « de la remise et de la restitution des clés. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Il s'agit presque d'un amendement rédactionnel, monsieur le président.

Cette notion d'arrivée et de départ du locataire est, semble-t-il, beaucoup moins précise que celle de remise et de restitution des clés. Notre amendement a donc pour objet de rendre les choses plus faciles.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Favorable à cette précision.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 5, accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** Par amendement n° 6, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, à la fin de la première phrase du septième alinéa de l'article 2, de remplacer le mot : « annexé » par le mot : « joint ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Il s'agit presque d'une querelle de mots. Il semble souhaitable que le mot « annexé » soit remplacé par le mot « joint ».

En effet, le fait d'annexer un document à un autre indique que le document annexé a déjà été établi ou est au plus tard concomitant. Or, on peut parfaitement établir un acte de bail le 1<sup>er</sup> janvier d'une année avec une prévision d'entrée en possession le 1<sup>er</sup> juillet suivant. A ce moment-là, l'état des lieux ne peut être, bien évidemment, ni établi, ni annexé. Il ne peut être que joint, ultérieurement bien sûr.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Favorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 6, accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** Par amendement n° 124, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent d'insérer, après la première phrase du septième alinéa de l'article 2, une nouvelle phrase ainsi rédigée :

« Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. »

La parole est à M. Laucournet.

**M. Robert Laucournet.** Par cet amendement, nous avons tenu à rappeler d'une manière formelle aux parties leurs obligations en matière d'état des lieux. A défaut de les avoir remplies, l'état des lieux sera établi par huissier de justice et à frais partagés. Nous avons même ajouté la sécurité de la convocation, qui serait envoyée deux jours à l'avance par lettre recommandée, afin que les parties puissent assister à cet acte essentiel que représente la constatation de l'état des lieux du local qui sera donné au locataire.

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** La commission a accepté cet amendement.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Le Gouvernement est défavorable à cet amendement parce qu'il ne voit aucun intérêt à ajouter des clauses procéduraires inutiles.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 124, accepté par la commission et repoussé par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** Par amendement n° 7, M. Dejoie, au nom de la commission des lois, propose de compléter *in fine* la dernière phrase du septième alinéa de l'article 2 par les mots :

« par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Il s'agit de rétablir très partiellement la présomption visée à l'article 1731 du code civil, étant entendu que, là encore, un parfait équilibre existe entre l'une et l'autre des parties, chacune ayant toujours le droit d'exiger l'établissement d'un état des lieux. Celle qui s'y serait refusée ne pourrait pas invoquer la présomption. Si, par coïncidence ou par totale cohésion entre les deux parties,

elles décidaient de ne pas en faire, rien ne s'opposerait à ce que les dispositions de l'article 1731 du code civil soient appliquées. En tant que professionnel, j'ai beaucoup de respect pour le code civil et je suis toujours ennuyé quand on veut détruire la totalité de ses effets.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** L'amendement n° 7 pose un problème d'ordre pratique. Quelle peut être, en effet, la preuve de l'obstacle à l'établissement de l'état des lieux ?

**M. Charles Lederman.** Exactement !

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Dans son inspiration, cependant, cet amendement ne recueille pas l'hostilité du Gouvernement qui s'en remet donc à la sagesse du Sénat, tout en attirant l'attention sur le problème d'application pratique de cet amendement.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 7.

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole contre.

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

**M. Charles Lederman.** La remarque faite en premier lieu par M. le ministre m'apparaît parfaitement fondée. Je regrette qu'il ne soit pas allé jusqu'au bout de la logique qu'il semblait amorcer. Je ne veux pas faire obstacle à cet amendement, mais je le refuse dans la rédaction où il nous est proposé.

Je suis d'accord sur le fond avec la commission et son rapporteur mais je ne peux pas accepter la rédaction de cet amendement.

Que veut dire « faire obstacle à l'établissement de l'état des lieux » ? Il faudra attendre que le propriétaire ou le locataire se présente et que l'un ou l'autre engage un match de boxe pour savoir si l'on fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux ou il faudra attendre l'huissier avec son fusil pour lui dire qu'il ne fera pas cet état des lieux.

M. Dejoie s'est référé au code civil, qu'il invoque à juste titre, et il a fait, aussi à juste titre, état de sa qualité professionnelle ; il doit savoir qu'un texte doit être précis.

Si la commission avait proposé la rédaction « par celle des parties qui a refusé » ou « qui a opposé son refus à l'établissement de l'état des lieux », on comprendrait ; là, ce serait parfaitement clair.

Dans ces conditions, il me semble indispensable de demander à la commission de rectifier son amendement : il ne faut pas garder l'expression « fait obstacle », parce que nous irions à l'encontre de difficultés. On ne va pas envoyer les gens devant les tribunaux pour savoir, à l'occasion de l'établissement d'un état des lieux, si l'on y a fait obstacle ou non, alors qu'il est facile d'empêcher de telles difficultés en écrivant « qui a refusé ». Cela me paraît être une question de bon sens. Peut-être cette fois-ci aurai-je un peu plus de chance avec le bon sens !

**M. Michel Darras.** Je demande la parole pour explication de vote.

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

**M. Michel Darras.** Je crois, en effet, qu'il ne faut pas retenir l'amendement de la commission. J'en trouve la raison à la page 23 du rapport écrit de la commission, tout à fait *in fine* des considérations sur l'article 2 : « Votre commission des lois vous propose... de rétablir un réel équilibre entre le bailleur et le locataire dans la mesure où celle des parties qui n'a pas respecté la loi ne peut se prévaloir de sa violation. »

Ce n'est même pas le code civil, c'est le droit romain : *Nemo creditur...* Je n'insiste pas, mais je dis qu'il faut rejeter l'amendement de la commission.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Je voudrais revenir tout de même sur ce qui vient d'être dit par notre collègue M. Lederman. Je ne veux pas accepter, moi non plus, ses propos dans leur formulation.

Monsieur Lederman, vous voulez employer le terme « empêcher » ou « refuser ». Mais comment pourrait-on écrire dans cette phrase qu'une des parties « peut refuser » alors que dans la phrase précédente, il est prévu que chacune des parties peut exiger de l'autre que l'état des lieux soit effectué ? De deux choses l'une : ou l'état des lieux est obligatoire ou il ne l'est pas et, s'il l'est, on ne peut pas s'y refuser.

Au plus, on ne peut qu'y faire obstacle, ce qui constitue déjà une première démarche. L'empêcher ou s'y refuser, ce serait contradictoire à l'ordre public et à l'obligation qui figure au début de ce même alinéa.

C'est pourquoi la commission maintient la rédaction qu'elle a proposée.

**M. Michel Darras.** Vous ne m'avez pas répondu !

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

Je mets aux voix l'amendement n° 7, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 125, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent d'insérer après le septième alinéa de l'article 2, un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage. »

La parole est à M. Laucournet.

**M. Robert Laucournet.** Il s'agit d'un problème où la situation devrait être claire entre le propriétaire et le locataire.

Lorsqu'un contrat de location est souscrit pendant la période d'été, il se peut que le locataire s'aperçoive en octobre ou en novembre, alors que commence la période de chauffe, que le système de chauffage du logement est défectueux.

Le nouvel alinéa que nous proposons d'ajouter à l'article 2 tend à éviter que ne puisse se produire une telle situation, en prévoyant une information complète du locataire car il lui est impossible de savoir si le chauffage est en bon état de fonctionnement tant qu'il ne l'a pas utilisé.

Il s'agit là d'une garantie intéressante qui devrait être mentionnée dans le contrat pour éviter toute surprise aussi bien au bailleur qu'au locataire lors de la mise en service du chauffage.

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** La question que l'on peut se poser est de savoir à quelle époque a lieu la chauffe. On peut aussi se poser la question de savoir quand on le ferait, s'agissant par exemple d'un chauffage solaire au lieu d'une chaudière au fioul ou à gaz.

En outre, il est toujours possible, pour l'une ou l'autre des parties, en l'occurrence le locataire, de faire une réserve dans l'état des lieux. Cela règle donc la question.

En conséquence, la commission émet un avis défavorable sur l'amendement.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Cet avis est défavorable, parce que cet amendement est complètement inutile. Un état des lieux doit être dressé au moment de l'entrée dans les lieux. Si c'est à une date où le chauffage n'est pas en service, le locataire pourra toujours, en cas de besoin, demander au propriétaire une éventuelle remise en état, car l'article 6 du projet de loi prévoit que le bailleur est tenu de délivrer le logement en bon état, y compris, bien entendu, le chauffage.

Compte tenu du dispositif de l'article 6, je souhaite que M. Laucournet, qui a ainsi satisfaction, retire son amendement.

**M. le président.** L'amendement est-il maintenu, monsieur Laucournet ?

**M. Robert Laucournet.** Les indications données par M. le ministre me permettent effectivement de le retirer.

**M. le président.** L'amendement n° 125 est retiré.

Par amendement n° 126, MM. Laucournet, Authié, Belanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, proposent d'insérer, après l'article le septième alinéa de cet article 2, deux alinéas additionnels ainsi rédigés :

« Lorsque le local fait l'objet d'un contrat de prêt conclu avec le Crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique, le contrat de location mentionne la référence du contrat de prêt.

« A l'exemplaire qui est remis au locataire doivent être annexées, le cas échéant, une copie de la dernière quittance du locataire précédent, ne mentionnant pas le nom de celui-ci, ainsi qu'une copie de l'état des lieux établie lors du départ de ce locataire. »

La parole est à M. Laucournet.

**M. Robert Laucournet.** L'amendement n° 238 présenté par M. Lederman, qui comprenait plusieurs alinéas, a été rejeté par le Sénat. C'était un vote négatif global.

Je m'autorise cependant à soutenir l'amendement n° 126 qui a trait à l'un des points de l'explication de notre collègue lors de la défense de son amendement.

Notre amendement n° 126, propose d'introduire, à l'article 2, l'obligation de mentionner, dans le contrat de location, lorsque le local fait l'objet d'un contrat de prêt soit conclu avec le Crédit foncier de France, soit avec la caisse centrale de coopération économique, la référence au contrat de prêt, afin que le locataire connaisse le loyer plafond fixé dans le contrat de prêt et qu'il soit, d'une manière générale, grâce à la remise de cette annexe, mieux informé.

Telle est la motivation de notre amendement que je demande au Sénat de retenir.

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Défavorable.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Un contrat se discute pour l'essentiel sur la chose louée, la durée et le prix, et le Gouvernement estime qu'il n'y a pas lieu d'y faire figurer des éléments sans rapport direct avec le contrat librement négocié entre le bailleur et le locataire.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 126, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Le premier, n° 8 rectifié, présenté par M. Dejoie, au nom de la commission des lois, a pour objet de rédiger comme suit le dernier alinéa de l'article 2 :

« Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article. »

Le second, n° 323, proposé par MM. Moutet, Pelletier et les membres du groupe de la gauche démocratique, apparenté et rattachés, vise à rédiger comme suit ce même alinéa :

« Le bailleur et le locataire peuvent se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 8 rectifié.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Cet amendement a une importance certaine. En effet, bien que la loi de 1982 ait été déclarée d'ordre public et que la présente loi, qui sera sans doute définitivement votée en 1986, sera, elle aussi, d'ordre public, on ne peut nier qu'il existe depuis 1982 et qu'il existera après 1986 un nombre très important de contrats de location purement verbaux. A partir du moment où le texte précise que, en raison de l'ordre public, le contrat doit être établi par écrit sous peine de nullité, le locataire qui, pour une raison quelconque, aurait conclu un contrat verbal pourrait se voir opposer à tout moment la nullité de celui-ci et, de ce fait, perdre toute qualité et tout droit à une occupation quelconque des lieux.

La possibilité pour chacune des parties de demander à tout moment le respect de l'article 2 dans son ensemble n'autorise pas, bien sûr, l'établissement d'un bail verbal, ce cas est simplement pris en compte, on sait qu'il existe. On peut ainsi remédier à la situation et éviter que la nullité ne soit invoquée, ce qui a toujours des conséquences néfastes pour une seule des parties, à savoir le locataire.

Cette disposition constitue donc une garantie supplémentaire pour l'occupant du local loué.

**M. le président.** La parole est à M. Didier, pour défendre l'amendement n° 323.

**M. Emile Didier.** Cet amendement tend à placer sur un pied d'égalité les deux parties, rejoignant en cela l'amendement de la commission.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 323 ?

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Monsieur le président, la commission, peut-être par un amour-propre exagéré, préfère la rédaction de son amendement à celle de l'amendement n° 323, bien que leurs objets soient semblables. En conséquence, elle est défavorable à l'amendement n° 323.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements nos 8 rectifié et 323 ?

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Le Gouvernement ne voit pas les mêmes conséquences aux deux amendements. Il est favorable à l'amendement n° 8 rectifié présenté par M. Dejoie.

Quant à l'amendement n° 323, il faut sans doute lire : « ne peuvent pas se prévaloir », c'est-à-dire exactement l'inverse de ce qui est écrit, sinon l'amendement, tel qu'il est rédigé, permettrait à un bailleur de mauvaise foi d'obtenir la nullité d'un contrat qu'il aurait lui-même établi. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement souhaite que l'amendement n° 323 soit retiré. Il demande donc au Sénat d'adopter l'amendement n° 8 rectifié de la commission.

Je m'adresserai maintenant à M. Laucournet pour lui apporter des précisions sur le niveau maximum des loyers au regard des prêts du Crédit foncier.

Le Crédit foncier vérifie tous les trois ans les loyers pratiqués par les bailleurs de plus d'un logement, ce qui représente 90 p. 100 de l'ensemble des logements bénéficiant de primes et prêts du Crédit foncier. C'est la raison pour laquelle il ne faut pas accumuler les papiers lorsque le contrôle est déjà effectué.

**M. le président.** Monsieur Didier, l'amendement est-il maintenu ?

**M. Emile Didier.** L'amendement de M. Moutet est quelque peu succinct et je le retire au profit de l'amendement de la commission, qui le complète heureusement.

**M. le président.** L'amendement n° 323 est retiré.

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 8 rectifié.

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole, pour explication de vote.

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

**M. Charles Lederman.** Je pense que cet amendement peut être accepté.

Toutefois, je voudrais faire un retour en arrière et m'adresser à M. Dejoie.

Quand, tout à l'heure, j'ai parlé d'obstacle et de refus, il m'a objecté qu'on ne pouvait pas parler de refus puisque la loi prévoyait que telle ou telle disposition devait être mise en œuvre. Donc, à partir du moment où un texte édicte une obligation, il ne faut pas, dans le même texte, envisager un refus.

M. Dejoie permet de faire exactement ce qu'on ne peut pas faire. En principe, on doit faire un bail écrit. Pourtant, M. Dejoie affirme qu'il y aura beaucoup de baux verbaux et que, dans ces conditions, la nullité pourra être invoquée. Or, il ne devrait pas y avoir de baux verbaux puisque la loi prévoit des baux écrits. A partir de ce moment-là, on admet qu'une disposition obligatoire, en principe, peut être transgressée. C'est malheureusement vrai.

Pour autant, voterai-je cet amendement ou m'abstiendrai-je, je n'en sais rien encore pour le moment. Je ne juge pas cet amendement mauvais, mais je ferai simplement remarquer, monsieur Dejoie, que prévoir tout et son contraire, ce n'est pas bon !

**M. Michel Darras.** Je demande la parole, pour explication de vote.

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

**M. Michel Darras.** En effet, M. le rapporteur se contredit visiblement. Comme nous pensions tout à l'heure qu'il avait tort, nous ne nous contredirons pas et nous voterons l'amendement n° 8 rectifié.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 8 rectifié, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 2, ainsi modifié.

**M. Charles Lederman.** Le groupe communiste vote contre.

**M. Robert Laucournet.** Le groupe socialiste également.

*(L'article 2 est adopté.)*

### Article 3

**M. le président.** « Art. 3. - Est réputée non écrite toute clause :

« a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

« b) Par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;

« c) Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;

« d) Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;

« e) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;

« f) Par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;

« g) *Supprimé ;*

« h) Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;

« i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;

« j) Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou professionnelle. »

Je suis saisi de trois amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 9, présenté par M. Luc Dejoie au nom de la commission des lois, tend à rétablir le huitième alinéa (g) dans la rédaction suivante :

« g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, de la non-souscription d'une assurance des risques locatifs. »

Le deuxième, n° 127, présenté par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras et les membres du groupe socialiste et apparentés, a pour objet de rétablir ce même alinéa dans la rédaction suivante :

« g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer ou des charges dûment justifiées. »

Le troisième, n° 239, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, vise à rétablir ce même alinéa dans la rédaction suivante :

« g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer ou des charges dûment justifiées, ou de la non-souscription d'une assurance des risques locatifs. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 9.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** L'amendement n° 9 à l'article 3 prévoit, dans un premier temps, le rétablissement d'un paragraphe g qui avait été supprimé par l'Assemblée nationale.

Ce paragraphe considérerait comme non écrite la clause qui prévoirait la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie.

Il est apparu à l'audition d'un certain nombre de personnes que la résiliation de plein droit, qui lie le juge dans sa décision, pouvait être invoquée pour des motifs parfaitement futiles, ce qui pouvait créer une situation de déséquilibre entre les deux parties.

Bien sûr, chacune des parties reste libre de s'adresser au juge lorsque l'une ou l'autre de ces obligations n'est pas respectée. Le juge conserve son pouvoir d'appréciation. En revanche, lorsqu'une clause de résiliation de plein droit est prévue, le juge n'a pas de pouvoir d'appréciation.

Toutefois, il est apparu qu'il fallait également ajouter, aux causes possibles de résiliation de plein droit, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs. L'absence de souscription de cette assurance ; c'est-à-dire le défaut de garanties fournies au propriétaire, est économiquement très grave pour celui-ci. Il est donc normal que le propriétaire puisse opposer une clause de résiliation de plein droit, qui, dans ce cas, ne serait pas non écrite.

**M. le président.** La parole est à M. Laucournet, pour défendre l'amendement n° 127.

**M. Robert Laucournet.** J'aurais pu célébrer cet accord qui, pour la première fois, vient de réunir notre proposition à celle de M. le rapporteur. Malheureusement, notre amendement n° 127 n'est pas tout fait semblable à celui de la commission. Il se contente de prévoir : « pour un motif autre que le non-paiement du loyer ou des charges dûment justifiées ».

En effet, nous n'avons pas voulu que soit réputée non écrite la possibilité de résiliation de plein droit pour non-souscription d'une assurance des risques locatifs.

Notre amendement est quelque peu différent de celui de la commission dans la mesure où il prévoit la résiliation de plein droit pour un motif autre que le non-paiement du loyer ou des charges dûment justifiées. En effet, hormis pour le cas d'impayés, tous les motifs de résiliation du bail en cours doivent être soumis à l'appréciation des tribunaux, qui seuls, au vu des preuves rapportées par le propriétaire, pourront prononcer la résiliation du bail. Tels sont donc l'objet de l'amendement n° 127 et la différence qui nous sépare de la formulation de la commission des lois.

**M. le président.** La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 239.

**M. Charles Lederman.** L'amendement présenté par la commission et l'amendement que je soutiens au nom du groupe communiste présente certaines similitudes et certaines différences.

Ainsi, en ce qui concerne les charges, nous estimons pour notre part qu'elles doivent être dûment justifiées. C'est une précision qui apparaît importante dans la mesure où le loyer est fixé et que l'on peut donc effectuer facilement le calcul pour savoir s'il a été payé totalement, en partie ou pas du tout.

En ce qui concerne les charges, on connaît toutes les difficultés qui peuvent résulter tant de leur calcul, que de leur paiement. C'est pourquoi il convient de préciser, à notre avis, qu'il s'agit de « charges dûment justifiées ». Au surplus, l'amendement n° 9, présenté par la commission, ne me paraît pas conforme à la réalité sur un point.

Cet amendement prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du dépôt de garantie.

Or, le dépôt de garantie est payé au moment de la signature du bail. Certes, on peut prévoir qu'il sera payé par la suite, mais en fait, vous le savez bien, la première condition que met un bailleur pour souscrire un bail, c'est que le dépôt de garantie soit payé immédiatement.

En tout cas, si le propriétaire n'a pas pris le soin de faire verser le dépôt de garantie au moment où il fait signer le bail, il n'a qu'à s'en prendre à lui-même. Dans la pratique, dans la mesure où l'on ne fait pas payer immédiatement le dépôt de garantie, on fait payer le loyer par avance et non pas à terme échu.

La partie de l'amendement concernant le dépôt de garantie me semble inadmissible. C'est le motif pour lequel je soutiens fermement notre amendement et pour lequel j'oppose un refus à l'amendement n° 9.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements nos 127 et 239 ?

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** L'avis de la commission est défavorable sur ces deux amendements.

Quant à la dernière observation qu'a faite M. Lederman, je veux bien admettre qu'il est assez rare que le dépôt de garantie ne soit pas versé préalablement à l'entrée dans les lieux. Cependant, il peut parfaitement être conventionnellement décidé que ce dépôt de garantie sera ultérieurement versé. A ce moment, il s'agit d'une obligation du locataire et la clause de résiliation de plein droit, même s'il s'agit de cas extrêmement rares, est donc justifiée.

**M. Charles Lederman.** Pour une fois, nous allons légiférer pour la marginalité !

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements nos 9, 127 et 239 ?

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Le Gouvernement est plutôt favorable à l'amendement n° 9 de la commission.

La réintroduction, dans le texte, de la limitation de la clause résolutoire au non-paiement du loyer et des charges est un point sur lequel j'avais insisté à l'Assemblée nationale.

L'introduction du défaut d'assurance, parmi les cas de résiliation du bail de plein droit, est apparue à l'étude comme la solution la meilleure pour lutter contre ce phénomène.

En conséquence, le Gouvernement est défavorable aux amendements nos 127 et 239.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 9, accepté par le Gouvernement.

**M. Charles Lederman.** Le groupe communiste vote contre.

**M. Michel Darras.** Le groupe socialiste également.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, les amendements nos 127 et 239 n'ont plus d'objet.

Par amendement n° 342 rectifié, MM. Brantus, Colin, Souplet, Alduy et les membres du groupe de l'union centriste proposent de compléter l'avant-dernier alinéa de cet article (i) par les dispositions suivantes :

« , sans préjudice du jeu des clauses pénales qui auraient pu y être stipulées pour non-paiement des loyers et charges ; »

La parole est à M. Lacour.

**M. Pierre Lacour.** Les tribunaux estiment que la pratique des clauses pénales s'assimile à une réparation civile du préjudice occasionné au bailleur et non pas à une amende répressive, et ce, même en application de la loi du 22 juin 1982.

Cet amendement propose donc de consacrer par voie législative une jurisprudence désormais constante.

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** La commission est défavorable à cet amendement, son intérêt pratique n'étant pas évident.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Une lettre du Premier ministre a demandé, à juste titre, à tous les membres du Gouvernement d'éviter de prévoir des clauses pénales. En outre, elles ne me paraissent pas justifiées en l'occurrence. C'est la raison pour laquelle je souhaite que M. Lacour retire son amendement.

**M. le président.** Monsieur Lacour, l'amendement est-il maintenu ?

**M. Pierre Lacour.** Non, monsieur le président, je le retire.

**M. le président.** L'amendement n° 342 rectifié est retiré.

Par amendement n° 333 rectifié, M. Balarello propose de supprimer le dernier alinéa j) de l'article 3.

La parole est à M. Balarello.

**M. José Balarello.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, cet amendement a pour but de supprimer le paragraphe j) de l'article 3 ; qui dispose qu'est réputée non écrite toute clause qui « interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle ». De toute façon, ce texte nous semble incomplet. Il faudrait ajouter les mots : « dans les lieux loués », car le fait d'interdire au locataire de telles activités nous paraîtrait contraire à la Constitution.

Le mieux serait de supprimer cet alinéa car des réunions, bien souvent vespérales d'ailleurs, qui regroupent de très nombreux participants, peuvent être une source fréquente de troubles de jouissance dont pâtissent les voisins. En effet, au cours de telles réunions, des discussions orageuses peuvent avoir lieu entre les participants, voire des incidents causés par des adversaires ; il est souhaitable dans un but de tranquillité de l'immeuble de pouvoir interdire dans les lieux loués l'activité de certaines sectes ou certains groupements politiques marginaux, les religions, syndicats ou partis politiques disposant de locaux loués à cet effet.

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** La commission est défavorable à la suppression de cet alinéa. Au surplus, sous réserve de l'avis du Gouvernement, j'apporterai une précision.

S'il s'agit d'un local individuel, bien évidemment, le problème de l'éventuelle gêne vespérale est résolu. S'il s'agit d'un local faisant partie d'un immeuble collectif, l'article de la loi ne s'appliquera pas si les termes du règlement de propriété interdisent de telles réunions. (M. Balarello fait un signe de dénégation.)

Si, le règlement de propriété s'impose à tous, et il ne peut être combattu, même par cette loi d'ordre public.

Si nous n'avons pas proposé de toucher à ce texte, c'est bien parce qu'il nous a semblé avoir une portée définie et limitée.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement.

Je comprends l'intention de M. Balarello, mais je crains que l'adoption de cet amendement ne conduise certains bailleurs à des intrusions inacceptables dans la vie privée des locataires.

Par ailleurs, je rappelle à M. Balarello qu'à l'article 7 il est dit clairement que le locataire est obligé, sans qu'il soit besoin d'une quelconque stipulation particulière, « d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ».

Il me semble que cet élément du texte donne satisfaction aux intentions de M. Balarello, tout en évitant tout risque d'intrusion dans la vie privée des locataires de la part des bailleurs.

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole, contre l'amendement.

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

**M. Charles Lederman.** J'affirme, au nom de mon groupe, notre totale opposition à l'amendement présenté par M. Balarello.

Que notre collègue me permette tout d'abord de lui dire qu'il y a une contradiction flagrante dans l'objet de cet amendement. En effet, l'alinéa j) qui est ici visé mentionne

« une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle ». Il s'agit bien, comme vous l'écrivez vous-même, mon cher collègue, de droits qui ont valeur constitutionnelle et vous avez tout à fait raison d'écrire qu'il ne viendrait à l'idée de quiconque d'en interdire l'exercice. Or, deux mots plus loin, vous dites exactement le contraire. Vous exprimez un principe alors que dans les faits vous demandez que le contraire soit exercé. La contradiction me paraît flagrante. Vous êtes juriste et vous savez qu'une contrariété de motifs ne peut pas permettre d'asseoir une décision.

Au surplus se posent des problèmes de principe. M. le ministre, à juste titre, vient de rappeler que votre proposition, si elle était adoptée, permettrait une intrusion inadmissible dans la vie privée des gens. J'ai le droit de recevoir, chez moi, régulièrement, mes camarades pour une réunion de cellule de mon parti.

J'ai également le droit, si j'adhère à une religion, avec d'autres de mes amis, d'établir chez moi une « petite chapelle » - si je puis dire - ou de sortir la Torah.

Imaginez un peu la réaction que vous susciteriez si vous alliez dans le XIII<sup>e</sup> arrondissement demander aux gens qui y habitent d'enlever le petit tabernacle mentionnant toutes les inscriptions concernant leurs ancêtres !

Je vous souhaite bien du plaisir, allez-y toujours, essayez de le faire ! Combien d'exemples semblables pourrait-on donner !

De plus, dans les immeubles ou groupes immobiliers importants, il y a des organisations syndicales de locataires. Dès lors, vous allez interdire aux locataires de ces immeubles de tenir régulièrement chez eux des réunions et vous appelez cela permettre l'exercice de droits constitutionnels !

Il est vrai que ce soir il est un certain nombre de choses que je n'ai pas comprises, mais j'y arriverai peut-être une autre fois, en y réfléchissant. Votre amendement, je ne le comprends pas non plus mais, ce dont je suis certain, c'est que mes collègues ici présents ne le comprennent pas davantage.

**M. Jacques Larché, président de la commission.** Je demande la parole.

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

**M. Jacques Larché, président de la commission.** Monsieur le président, je crois que le principe contenu dans le paragraphe j) doit être maintenu, mais la remarque de notre collègue Balarello quant au caractère peu satisfaisant de la rédaction est parfaitement fondée.

Il faut en effet compléter cet alinéa en ajoutant les mots « dans les locaux loués ». Cela me semble aller de soi, car dire dans un texte que l'on interdit au locataire l'exercice d'une activité politique n'a véritablement aucune signification.

Je pense que la commission acceptera cette modification.

**M. Michel Darras.** Je demande la parole.

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

**M. Michel Darras.** Je ferai observer à notre collègue M. Balarello que, suivant sa logique, il eût été mieux inspiré de proposer le retour au texte initial du projet de loi, dans lequel le Gouvernement introduisait tout de même une garantie en indiquant que ces activités politiques, syndicales, associatives ou confessionnelles devaient s'exercer dans le respect des obligations principales du locataire.

Ce que M. Balarello propose, c'est purement et simplement la suppression de l'alinéa j) de l'article 3 tel qu'il nous vient de l'Assemblée nationale. Je ne reviens pas sur le fait que l'on ne peut vraiment pas supprimer cet alinéa mais, à la suite de mon collègue et ami M. Lederman, qui a donné un exemple concernant le culte des ancêtres, je demanderai si, après la période que nous venons de vivre, vous allez empêcher un Indo-américain de fumer chez lui le calumet de la paix. (Sourires.)

**M. José Balarello.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Balarello, pour explication de vote.

**M. José Balarello.** M. le président de la commission des lois a bien vu que le texte tel qu'il nous vient de l'Assemblée nationale est manifestement incomplet. Il y manque les mots « dans les locaux loués ».

Il est évident que l'on ne peut interdire l'exercice de telles activités car, comme je l'indiquais, ces droits sont protégés par la Constitution. On ne peut interdire une quelconque activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle au locataire.

J'ai éprouvé tout de même une inquiétude lorsque M. le rapporteur nous a rappelé que de nombreux cahiers des charges contiennent cette clause. Permettez-moi de vous dire, mon cher collègue, que j'ai quelques doutes. La loi étant d'ordre public, il me paraît évident que cette clause tomberait d'elle-même. Je voulais attirer votre attention sur ces différents points. Bien évidemment, je préférerais, comme l'a indiqué M. Darras, en revenir au projet gouvernemental...

**M. Michel Darras.** Et à la loi Quilliot !

**M. José Balarello.** ... en y ajoutant les mots « dans les locaux loués ».

**M. le président.** Je suis donc saisi par M. Balarello d'un amendement n° 333 rectifié *bis*, qui tend à rédiger comme suit le dernier alinéa j) de l'article 3 :

« j) qui interdit au locataire l'exercice, dans le respect de ses obligations principales, d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle dans les locaux loués. »

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Cela va de soi !

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Je ne vois aucun inconvénient à son adoption, monsieur le président.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Je ne comprends pas bien le sens de cette addition. Mais, monsieur le président, il s'agit là de détails...

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Lederman, pour explication de vote.

**M. Charles Lederman.** Puisque nous discutons sur un projet de loi qui régit les rapports entre bailleurs et locataires, même s'il n'est pas précisé « dans les locaux loués », je ne vois pas à quels autres lieux les dispositions pourraient s'appliquer. On ne peut pas penser un seul instant qu'il s'agirait d'interdire à un locataire d'exercer une activité politique au Palais des sports ou une activité professionnelle à Notre-Dame de Paris. On a refusé tout à l'heure certaines adjonctions qui me paraissaient préciser le texte ; or j'ai le sentiment que cette adjonction-ci est inutile. Songez à ceux qui liront nos débats ! Ne se diront-ils pas que les sénateurs n'ont absolument rien à faire ? Pour résumer ce débat, il me vient à l'esprit une expression où il est question de mouches... (Rires.)

Mais soyons sérieux. Ajouter : « dans les locaux loués », cela n'enlève rien au principe auquel nous demeurons hostiles. Nous voterons donc contre l'amendement n° 333 rectifié *bis*.

**M. Michel Darras.** Je demande la parole, pour explication de vote.

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

**M. Michel Darras.** Je croyais et je continue à croire que l'amendement n° 333 rectifié *bis* se lisait, reprenant les termes de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, dite loi Quilliot - où, par conséquent, tout n'était pas mauvais -, et les termes du projet de loi du Gouvernement qui, en l'occurrence, a donné un coup de chapeau à l'art de ses prédécesseurs, de la manière suivante :

« Est réputée non écrite toute clause...

« j) qui interdit au locataire l'exercice, dans le respect de ses obligations principales, d'une activité politique, syndicale, associative ou professionnelle dans les locaux loués. »

C'est exactement le texte de la loi Quilliot qu'a repris le Gouvernement dans son article 3, alinéa j, auquel M. Balarello, si je l'ai bien compris, nous propose d'ajouter : « dans les locaux loués ».

Alors, dans ces conditions, je rejoins M. Lederman pour dire que M. le rapporteur se contredit à nouveau. Mais, après tout, nous ne sommes pas à une contradiction près de la part du rapporteur, ni à une porte ouverte enfoncée par les membres du Sénat. Je n'en fais d'ailleurs pas plus une affaire de droite que de gauche.

Par conséquent, si M. Balarello rectifie bien son amendement en ajoutant les mots : « dans les locaux loués » au texte initial du projet de loi, personnellement, je n'y verrai pas d'inconvénient.

**M. José Balarello.** Je remercie M. Darras, qui m'a fort bien compris.

**M. Charles Lederman.** Mais moi, je n'y comprends plus rien !

**M. le président.** Je vous rappelle, mes chers collègues, que l'amendement n° 333 rectifié *bis* tend à rédiger comme suit le dernier alinéa de l'article 3 :

« j) qui interdit au locataire d'exercer, dans le respect de ses obligations principales, une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle dans les locaux loués. »

C'est exactement ce que M. Darras vient de dire !

**M. Michel Darras.** La lumière m'est venue des Alpes-Maritimes ! (*Sourires.*)

**M. Charles Lederman.** Mais c'est exactement l'inverse de ce qui a été présenté précédemment !

**M. le président.** M. Balarello a évolué au cours de la discussion. Il a tenu compte, sans doute, de vos arguments !

**M. José Balarello.** Monsieur Lederman, il m'arrive, à moi, d'évoluer au cours d'une discussion ! Vous, ce n'est pas le cas.

**M. le président.** Quel est l'avis définitif du Gouvernement sur cet amendement ?

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Je souhaiterais que l'on choisisse la simplicité, c'est-à-dire que l'on repousse cet amendement.

**M. Charles Lederman.** Evidemment !

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 333 rectifié *bis*, accepté par la commission et repoussé par le Gouvernement.  
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

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

Je mets aux voix l'article 3, modifié.

(*L'article 3 est adopté.*)

**M. le président.** L'article 4 a été supprimé par l'Assemblée nationale.

### Article 5

**M. le président.** « Art. 5. - La rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire. »

Par amendement n° 10 rectifié, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, dans le texte de cet article, de remplacer les mots : « à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation » par les mots : « tel que défini à l'article 1<sup>er</sup> ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel tendant à simplifier la formulation de l'article 5 en remplaçant la désignation expresse des locaux par un renvoi à l'article 1<sup>er</sup>.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Favorable.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 10 rectifié, accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** Par amendement n° 11 rectifié, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose de compléter l'article 5 par un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« Toutefois, il peut être convenu dans le contrat d'un autre mode de répartition applicable en cas de résiliation anticipée du bail. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Il arrive fréquemment que, pour des raisons diverses, des locataires quittent leur logement avant la fin normale du bail, qu'il soit de trois ans ou plus. Il apparaîtrait alors assez déséquilibré d'imposer au propriétaire de payer régulièrement - tous les six mois ou tous les ans - les frais, ou en tout cas la moitié des frais, de l'acte de bail. En cas de résiliation anticipée - de quelque côté qu'elle intervienne - nous proposons de rendre possible une répartition différente des frais du bail.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Je serais favorable à cet amendement si M. le rapporteur voulait bien préciser qu'il s'agit du bail initial. En effet, si le bailleur ne doit pas être pénalisé par le départ prématuré du locataire pendant le bail initial, la nouvelle répartition ne doit pas s'appliquer lorsqu'il s'agit d'un bail renouvelé. Dans ce dernier cas, on peut considérer que les frais de mise en location ont été amortis lors du bail initial.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, acceptez-vous la proposition de M. le ministre ?

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Tout à fait, monsieur le président.

**M. le président.** Je suis donc saisi d'un amendement n° 11 rectifié *bis*, tendant à compléter l'article 5 par un alinéa nouveau ainsi rédigé : « Toutefois, il peut être convenu dans le contrat d'un autre mode de répartition applicable en cas de résiliation anticipée du bail initial. »

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole, pour explication de vote.

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

**M. Charles Lederman.** Cet amendement me semble acceptable ; toutefois, M. le rapporteur parle toujours d'une résiliation anticipée de la part du locataire. Or la résiliation anticipée peut aussi provenir du propriétaire ! S'il est d'accord avec le locataire, il peut parfaitement procéder à une résiliation anticipée. Je souhaite donc que ce fameux équilibre, dont vous vous targuez chaque fois, soit respecté et que la répartition puisse être à la charge aussi bien du propriétaire que du locataire.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Je n'ose reprocher à notre collègue M. Lederman de ne pas m'avoir écouté ! Il me semble bien avoir dit, pourtant : « de quelque côté qu'intervienne la résiliation ! »

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

Je mets aux voix l'amendement n° 11 rectifié *bis*, accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

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

Je mets aux voix l'article 5, modifié.

(*L'article 5 est adopté.*)

### Article 6

**M. le président.** « Art. 6. - Le bailleur est obligé :

« a) De délivrer au locataire le logement en bon état de réparation de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du

locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant à des conditions minimales de confort et d'habitabilité ;

« b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

« c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

« d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. »

Par amendement n° 12, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, au deuxième alinéa, a, de cet article, de remplacer les mots : « en bon état de réparation de toute espèce » par les mots : « en bon état d'usage ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Il s'agit presque d'un amendement rédactionnel. « En bon état d'usage » est une notion plus claire, plus précise et plus généralement utilisée.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Le « bon état d'usage » est différent du « bon état de réparation de toute espèce ». Cette rédaction est donc moins exigeante pour les bailleurs puisque l'on peut user de biens loués même s'ils nécessitent des réparations mineures.

Sur ce point relativement secondaire, je préfère m'en remettre à la sagesse du Sénat.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 12.

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole, contre l'amendement.

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

**M. Charles Lederman.** Je pense que l'expression « en bon état d'usage » est infiniment plus restrictive que « en bon état de réparation de toute espèce ». Ce n'est pas du tout la même chose ! Comme par hasard, la commission des lois nous propose une formule pénalisant le locataire ! On peut effectivement, comme l'a dit M. le ministre, user de quelque chose qui n'est pas en bon état. On peut y être obligé par les circonstances, ne serait-ce que parce que l'on n'a pas les moyens de remplacer un objet dont on doit se servir.

Par conséquent, le groupe communiste votera contre cet amendement.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 12, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Toujours sur l'article 6, je suis maintenant saisi de quatre amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 240, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparentés, tend, dans le deuxième alinéa, a), de cet article, après les mots : « en bon état de fonctionnement », à supprimer la fin de cet alinéa.

Le deuxième, n° 128, déposé par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, vise, dans le même alinéa, après les mots « une clause expresse des travaux », à insérer le mot « courants ».

Le troisième, n° 396, présenté par le Gouvernement, a pour objet de rédiger la fin du même alinéa comme suit : « une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité mentionnées à l'article 25 de la présente loi. »

Le quatrième, n° 343, déposé par MM. Mercier, Colin, Souplet, Brantus et les membres du groupe de l'union centriste, a pour but de compléter ce même alinéa par la disposition suivante :

« , telles qu'elles sont définies par le décret visé à l'article 25 ; »

La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 240.

**M. Charles Lederman.** Cet amendement vise à ôter toute possibilité au bailleur de se reposer sur le locataire pour remplir certaines de ses obligations concernant l'état du logement, car cette disposition secrète en elle-même de nombreuses possibilités d'abus.

Comment éviter, en effet, un scénario qui pourrait être le suivant ? Le bailleur loue un logement en mauvais état en proposant à son locataire d'y faire les travaux nécessaires, moyennant une réduction très faible du loyer initialement prévu ; le renouvellement du bail n'étant pas de droit, rien ne l'empêche de reprendre son logement remis à l'état neuf pour le relouer ensuite beaucoup plus cher.

Le locataire aura ainsi subi tous les désagréments de la remise à neuf d'un logement et tous les frais occasionnés. Il se retrouvera à la rue à la fin du bail, qui n'est que de trois ans, à supposer encore que les réparations n'interviennent pas au moment du renouvellement du bail pour un an !

Le bailleur a l'obligation de maintenir le logement en bon état en vertu de la présomption de l'article 1731 du code civil - voyez, monsieur le rapporteur, que j'accepte vos leçons de droit civil ! Faisons en sorte que cette présomption se trouve confirmée dans les faits. Si nous voulons que le texte ait une réelle portée, il faut que le bailleur respecte ses obligations d'une façon absolue. Tels sont les motifs pour lesquels nous avons déposé l'amendement n° 240.

**M. le président.** La parole est à M. Laucournet, pour présenter l'amendement n° 128.

**M. Robert Laucournet.** La deuxième phrase du paragraphe a de l'article 6 pose manifestement un problème puisque nous sommes nombreux à nous y intéresser, ainsi qu'en témoigne la discussion commune de quatre amendements.

M. Lederman nous a proposé purement et simplement de supprimer le problème en supprimant toute la dernière partie de l'alinéa, y compris le membre de phrase que nous souhaitons amender.

La première partie de l'alinéa précise que le bailleur doit mettre à la disposition du locataire un logement en bon état ; la deuxième partie, celle qui commence par le mot « toutefois », contredit la première, et cela peut effectivement être une source de difficultés entre les parties. Comment seront faits ces travaux, comment sera appréciée leur valeur, comment seront-ils imputés sur le loyer ? Je signale, au passage, qu'il s'est même trouvé des bailleurs institutionnels pour laisser des travaux importants à la charge de leur locataire. Comment déduira-t-on des loyers ces imputations de travaux ?

Le groupe socialiste considère qu'il faut, de toute façon, limiter l'importance de ces travaux dont l'exécution est confiée au locataire, et c'est la raison pour laquelle nous proposons d'insérer le mot « courants », signifiant par là qu'il s'agit de travaux simples ou ordinaires. Si cet ajout était accepté, nous pourrions donner notre accord à la fin de l'alinéa a de l'article 6.

Je sais que le Gouvernement, dans l'amendement suivant, fera référence à des normes minimales de confort et d'habitabilité et que d'autres collègues ont également prévu de fixer ces conditions par décret. C'est cependant l'insertion de l'adjectif « courants », pour les raisons que j'ai indiquées, qui, à nos yeux, devrait permettre de trouver une solution acceptable.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre, pour défendre l'amendement n° 396.

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Cet amendement est indispensable si l'on veut bien préciser les normes que devront respecter les logements, normes qui seront identiques à celles qui s'appliquent aux logements qui relevaient du régime de la loi de 1948.

L'amendement n° 343 a, certes, la même portée que celui du Gouvernement, mais il laisse subsister la notion de « conditions de confort et d'habitabilité » alors que, dans l'article 25, il est question de normes.

Telle est la raison pour laquelle je demande aux auteurs de l'amendement n° 343, qui ont satisfaction sur le fond, de retirer leur amendement.

**M. le président.** L'amendement est-il maintenu, monsieur Lacour ?

**M. Pierre Lacour.** Etant donné les explications de M. le ministre, nous le retirons, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 343 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur les trois amendements n°s 240, 128 et 396 ?

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** La commission est défavorable à l'ensemble des amendements, bien qu'à un moment elle ait pensé présenter elle-même celui qui a été déposé par le Gouvernement. Mais la procédure est ainsi faite qu'il était difficile de revenir sur une décision déjà prise.

Tous les praticiens savent fort bien que la notion d'imputation sur le loyer de travaux faits par le locataire existe depuis des générations et qu'elle n'a donné lieu qu'à des contentieux très minimes. Il est donc très heureux que le texte de la loi reprenne cette ancienne habitude qui a donné satisfaction à nombre de locataires et de propriétaires.

Telle est la raison pour laquelle je demande aux auteurs de l'amendement n° 343, qui ont satisfaction sur le fond, de retirer leur amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 240 et 128 ?

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Je n'ai presque rien à ajouter à ce que vient de dire M. Dejoie, si ce n'est que la possibilité de faire exécuter des petits travaux par le locataire peut être intéressante, d'une part, pour les propriétaires peu fortunés - cela existe - d'autre part, pour les locataires, qui peuvent ainsi bénéficier d'une baisse de loyer.

Aucun abus n'est à craindre, car cela ne peut concerner que les logements répondant à des conditions minimales de confort et d'habitabilité, ainsi que le précisent, d'ailleurs, les amendements n°s 343 et 396.

Telle est la raison pour laquelle le Gouvernement est défavorable aux amendements n°s 240 et 128.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 240, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

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

Je mets aux voix l'amendement n° 128, également repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

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

Je mets aux voix l'amendement n° 396, repoussé par la commission, qui regrette, cependant, de ne pas l'avoir déposé. *(Sourires.)*

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 13 rectifié, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, au début du dernier alinéa d de l'article 6, de remplacer les mots : « de ne pas s'opposer aux » par les mots : « de souffrir les ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Il s'agit d'un simple amendement rédactionnel visant à simplifier la rédaction et à la rendre un peu plus juridique.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Le Gouvernement, lui, est favorable à l'amendement de la commission. *(Sourires.)*

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

Je mets aux voix l'amendement n° 13 rectifié, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 6, modifié.

**M. Charles Lederman.** Le groupe communiste vote contre.

*(L'article 6 est adopté.)*

## Article 7

**M. le président.** « Art. 7. - Le locataire est obligé :

« a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;

« b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

« c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

« d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

« e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

« f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

« g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier chaque année à la demande du bailleur ; à défaut, passé le délai de trois mois de la demande formée par lettre recommandée avec avis de réception, ce dernier sera fondé à souscrire l'assurance des risques locatifs au lieu et place et pour le compte du locataire à telle compagnie de son choix et d'en récupérer le coût sur le locataire concerné. »

Par amendement n° 129, MM. Laucournet, Authié, Belanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, dans le deuxième alinéa a de cet article 7, après les mots : « charges récupérables », d'insérer les mots : « dûment justifiées ».

La parole est à M. Laucournet.

**M. Robert Laucournet.** Nous abordons maintenant les devoirs du locataire.

Il nous semble nécessaire d'indiquer dans le texte que les régularisations doivent être justifiées par des pièces comptables. Cette disposition figure d'ailleurs dans le texte actuellement en vigueur.

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Cette justification, qui doit, certes, être apportée, est prévue à l'article 18 du projet. Il ne nous semble donc pas indispensable de la mentionner dès à présent.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Pour les mêmes raisons, le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 129, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 130, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, dans le deuxième alinéa a de l'article 7, après les mots : « aux termes convenus », d'insérer les mots : « sauf si, après mise en demeure restée sans effet, le bailleur n'a pas respecté ses obligations définies à l'article 6 ».

La parole est à M. Laucournet.

**M. Robert Laucournet.** Le paiement du loyer, obligation première du locataire, doit avoir une contrepartie : la jouissance paisible du logement. Si le bailleur ne remplit pas ses obligations et occasionne par là un trouble de jouissance pour le locataire, celui-ci doit pouvoir, après mise en demeure du bailleur, en tenir compte dans l'exécution de ses obligations.

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Défavorable, monsieur le président.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Également défavorable. La carence du bailleur ne peut justifier celle du locataire, qui dispose de moyens légaux d'obtenir justice.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 130.

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole, pour explication de vote.

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

**M. Charles Lederman.** Si le bailleur ne respecte pas ses obligations, le locataire ne peut pas être tenu de respecter les siennes puisque, on l'a dit, il s'agit d'un contrat synallagmatique.

Nous voterons donc l'amendement n° 130.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 130, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 14, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, au cinquième alinéa d de l'article 7, après les mots : « du logement », d'insérer les mots : « , des équipements mentionnés au contrat ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Il s'agit, en fait, d'un amendement de coordination.

Dans le contenu du contrat de location, il est fait expressément mention non seulement du logement, mais aussi des équipements. Il est donc normal que l'entretien courant s'applique à ces deux éléments.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Avis favorable.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?.. Je mets aux voix l'amendement n° 14, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 241, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparentés proposent, à la fin du sixième alinéa de l'article 7 d'ajouter les mots : « sous réserve que ces travaux aient un caractère d'urgence ; ».

La parole est à M. Lederman.

**M. Charles Lederman.** Je rappelle que la loi Quilliot ne mentionnait que la réalisation par le bailleur des réparations urgentes ne pouvant être différées jusqu'à la fin du contrat de location. C'était une précision. Comme le note M. le rapporteur, dans le texte du projet de loi, aucune mention ne

concerne plus les réparations urgentes et qui peuvent être différées. Celles-ci sont régies par le premier alinéa de l'article 1724 du code civil - c'est le livre de chevet de M. Dejoie au Sénat et ailleurs si je comprends bien - qui fait obligation au locataire de les accepter, quels qu'en soient les désagréments.

Rien ne justifie, sauf des travaux urgents, de troubler la vie des locataires par des travaux qui pourraient attendre la fin du bail, d'autant que la durée de celui-ci a considérablement été réduite.

Quant à la protection du locataire prévue par l'article 1724 du code civil, elle ne commence à courir que si les travaux durent plus de quarante jours. S'agissant d'une diminution en conséquence du loyer et de la faculté donnée au locataire de résilier le bail, que vaut cette protection devant la difficulté aujourd'hui à trouver un logement ?

En conclusion, selon nous, seuls les travaux urgents impossibles à différer doivent être autorisés par conséquent, les autres, bien évidemment, ne doivent pas l'être.

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Il est défavorable. En outre, je conçois mal l'application concrète des propositions qui ont été présentées. On exécuterait immédiatement les travaux urgents et l'on attendrait la fin du bail pour les autres. Quand se situe la fin du bail ? Les travaux qui ne sont peut-être pas tout à fait urgents ne le deviendront-ils pas avant la fin du bail, auquel cas on les ferait ? Il aurait peut-être été aussi simple de les faire tout de suite et ils auraient sans doute duré moins longtemps.

Certains travaux sont urgents, d'autres utiles, d'autres nécessaires. Par conséquent, écrire simplement « urgents » serait source de complications et ne profiterait à personne, même pas au locataire.

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

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement. En effet, il faut tout faire pour favoriser le maintien en bon état des patrimoines. Or, l'amendement n° 241 restreint considérablement les possibilités d'exécution des travaux d'amélioration des parties communes et privatives. Il irait donc à l'encontre de l'intérêt des locataires.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 241, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis maintenant saisi de quatre amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 15, présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, tend à remplacer le dernier alinéa g) de cet article 7 par les deux nouveaux alinéas suivants :

« g) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, et d'en justifier à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur.

« Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit à peine de nullité les dispositions du présent paragraphe. »

Le deuxième, n° 242, déposé par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis et les membres du groupe communiste et apparentés, vise, après les mots : « à la demande du bailleur » de rédiger comme suit la fin de ce même alinéa :

« Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet que deux mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit - en termes très apparentés - à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe et des conditions d'application de la clause résolutoire. »

Le troisième, n° 131, présenté par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, a pour objet de rédiger ainsi ce même alinéa :

« g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en vertu de la loi en sa qualité de locataire. »

Le quatrième, n° 209, déposé par MM. Taittinger, Jean Boyer et les membres du groupe de l'U.R.E.I., tend, après les mots : « à la demande du bailleur ; » à supprimer la fin de ce même alinéa.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 15.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Monsieur le président, l'amendement n° 15 tend en quelque sorte à réécrire le paragraphe g) de l'article 7, le tout en coordination avec l'insertion du paragraphe g) à un précédent article tendant à prévoir une clause de résiliation de plein droit pour défaut d'assurance.

Ce texte présente l'avantage, pour la commission, d'une simplification et d'une applicabilité facile.

**M. le président.** La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 242.

**M. Charles Lederman.** S'il est normal que le locataire prenne une assurance pour risques locatifs et qu'il justifie, chaque année, à la demande du bailleur et au moment de son entrée dans les lieux, qu'il est bien assuré, il est tout à fait anormal de permettre au bailleur de se substituer au locataire pour souscrire un contrat d'assurance au nom du locataire afin de remédier à l'oubli ou à la négligence de ce dernier.

Une telle disposition est d'ailleurs en contradiction avec le paragraphe b) de l'article 3 du projet de loi qui dispose qu'est réputée non écrite toute clause « par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ».

Nous proposons un autre système qui nous semble plus simple et qui permet de respecter, à la fois, les droits du locataire et ceux du bailleur. En effet, il faut que le bailleur soit assuré contre un incendie, par exemple, ou un dégât des eaux particulièrement important.

Le défaut d'assurance peut être une des causes de résiliation du bail. Le locataire est tenu de s'assurer. Nous l'avons prévu à l'alinéa g) de l'article 3.

Cette résiliation de plein droit ne produit effet que deux mois après un commandement resté infructueux. Pourquoi ce délai de deux mois ? C'est le délai prévu - nous le verrons à l'article 19 - en matière d'application de la clause résolutoire et nous avons voulu créer ainsi une cohérence à l'intérieur du texte.

Le commandement doit préciser à peine de nullité, et en termes très apparents, les dispositions du présent paragraphe et les conditions d'application de la clause résolutoire. La clause résolutoire est une disposition particulièrement grave de conséquences dans un bail. La personne qui reçoit un commandement doit connaître exactement de quoi il s'agit.

Je note que votre rapport, monsieur Dejoie, relève les risques de non-couverture du sinistre inhérents au système prévu par le projet de loi, notamment par le cumul d'assurance involontaire - contrat tardif du locataire et celui du bailleur.

Notre amendement me semble concilier ce qui doit l'être, d'une part, la nécessité de s'assurer, d'autre part, l'interdiction d'appliquer une clause qui ne serait pas suffisamment précise mais aux conséquences graves, la clause résolutoire. Notre amendement, ainsi rédigé, devrait satisfaire le Sénat.

**M. le président.** La parole est à M. Laucournet, pour défendre l'amendement n° 131.

**M. Robert Laucournet.** Nous proposons de revenir purement et simplement au texte initial présenté par le Gouvernement pour l'alinéa g), alinéa qui reprenait à peu de chose près le paragraphe correspondant de l'article 18 de la loi de 1982.

Il nous a semblé que la souscription par le bailleur d'un contrat de risques locatifs portant sur les risques encourus par son locataire pose un certain nombre de problèmes : à quelle compagnie ? quelle prime ? comment le bailleur récupérera-t-il le montant de l'assurance souscrite au nom et pour le compte de son locataire ?

Par ailleurs, des sanctions sont déjà prévues - elles qui nous semblent suffisantes - en cas de non-assurance du locataire.

**M. le président.** La parole est à M. Jean Boyer, pour défendre l'amendement n° 209.

**M. Jean Boyer.** L'amendement n° 15 de la commission paraît répondre par son contenu et sa finalité à notre objectif. C'est pourquoi la sagesse m'indique de retirer notre amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 209 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 242 et 131 ?

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** La commission est défavorable à ces deux amendements bien que, dans l'ensemble, une certaine similitude semble se dégager.

S'agissant de l'amendement n° 242 qui prévoit un délai de deux mois, son auteur a dit que c'était par cohérence avec d'autres articles ; peut-être, mais l'absence d'assurance est quelque chose de très grave. Il ne faut pas attendre deux mois pour s'assurer. Le propriétaire doit pouvoir envoyer un commandement immédiatement. Si cela était possible, j'aurais même réclamé un délai plus court que celui d'un mois : en matière d'assurances, tout doit se faire très vite. Mais, pratiquement, c'était difficile à mettre en œuvre.

L'amendement n° 131 présente une vertu, celle de la simplicité. Cependant, quoi que l'on ait pu en dire, aucune sanction n'est prévue.

Quant à l'amendement de la commission des lois, avec la clause de résiliation, le commandement de payer, le court délai d'un mois, il me semble de nature à donner satisfaction à tout le monde dans cette affaire.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 15, 242 et 131 ?

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** S'agissant de l'amendement de la commission, le Gouvernement, après une étude approfondie du problème est favorable à l'introduction du défaut d'assurance parmi les causes de résiliation de plein droit du bail. L'assurance au lieu et place du locataire apparaissait en effet comme une solution d'application quelque peu malaisée.

J'observe qu'un délai d'un mois, fixé pour les raisons indiquées par le rapporteur, pour s'assurer semble suffisant.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis défavorable, bien que la durée de deux mois ne soit pas catastrophique, sur les amendements n°s 242 et 131 qui n'apportent aucune garantie au bailleur, et il accepte l'amendement n° 15 de la commission.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 15.

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole, contre l'amendement.

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

**M. Charles Lederman.** Je ne reviens pas sur le second alinéa de l'amendement proposé par la commission, nous nous en sommes déjà expliqués. En revanche, en ce qui concerne le premier alinéa, il me semble qu'il faudrait, en tout état de cause, maintenir la disposition prévue dans le texte initial du Gouvernement, à savoir les mots : « de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, et d'en justifier chaque année à la demande du bailleur. »

Pour que la justification soit fournie, il faut que le bailleur fasse une demande. On ne peut pas laisser le texte tel qu'il est. Dans le projet de loi initial du Gouvernement, comme dans le texte issu de l'Assemblée nationale, il est bien prévu que la justification doit être produite lorsque le bailleur la demande.

Sans revenir sur la discussion qui a eu lieu tout à l'heure, je rappelle tout de même la remarque de M. Dejoie, qui nous a proposé la notion de « remise des clefs » plutôt que celle « d'entrée », qui manque de précision. La justification doit avoir lieu, j'en suis convaincu, au moment où le bailleur le demande.

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Luc Dejoie, rapporteur.** J'accepte parfaitement l'observation de M. Lederman. Pour lui donner satisfaction, il suffit d'ajouter une virgule entre les mots « chaque année » et les mots « à la demande du bailleur. » Une telle rédaction lèverait toute ambiguïté.

Je rectifie donc l'amendement n° 15 en ce sens.

**M. Charles Lederman.** Je vais dormir tranquille, car, au moins, j'ai réussi à faire adopter une virgule ! (*Sourires.*)

**M. le président.** Vous avez une satisfaction au moins morale ! (*Nouveaux sourires.*)

L'amendement n° 15 rectifié comportera donc une virgule après les mots : « puis chaque année ».

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 15 rectifié, accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** En conséquence, les amendements nos 242 et 131 n'ont plus d'objet.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 7, modifié.

(*L'article 7 est adopté.*)

**M. le président.** Monsieur le ministre, souhaitez-vous que nous abordions l'examen de l'article 8 maintenant ou mardi prochain ?

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Je m'en remets à la sagesse du Sénat. (*Sourires.*)

**M. Charles Lederman.** Nous sommes là depuis déjà trois heures !

**M. le président.** Quel est votre avis, monsieur Larché ?

**M. Jacques Larché, président de la commission.** L'article 8 peut être examiné mardi prochain.

**M. le président.** La suite de la discussion est donc renvoyée au mardi 4 novembre 1986.

5

## RETRAIT DE PROPOSITIONS DE LOI

**M. le président.** J'ai reçu une lettre m'informant du retrait des seize propositions de loi suivantes, qui avaient été enregistrées à la présidence le 4 septembre 1986 et rattachées pour ordre à la séance du mardi 12 août 1986 :

Proposition de loi de Mme Marie-Claude Beaudeau, MM. Louis Minetti, Jean-Luc Bécart, Mme Danielle Bidard-Reydet, MM. Serge Boucheny, Jacques Eberhard, Pierre Gamboa, Jean Garcia, Bernard-Michel Hugo, Charles Lederman, Fernand Lefort, Mme Hélène Luc, MM. James Marson, René Martin, Mme Monique Midy, M. Jean Ooghe, Mme Rolande Perlican, MM. Ivan Renar, Marcel Rosette, Guy Schmaus, Paul Souffrin, Camille Vallin, Hector Viron, Marcel Gargar, relative à l'enseignement de la langue et de la culture arméniennes (n° 501, 1985-1986).

Proposition de loi de Mmes Danielle Bidard-Reydet, Hélène Luc, M. Ivan Renar, Mme Marie-Claude Beaudeau, MM. Jean-Luc Bécart, Serge Boucheny, Jacques Eberhard, Pierre Gamboa, Jean Garcia, Bernard-Michel Hugo, Charles Lederman, Fernand Lefort, James Marson, René Martin, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Jean Ooghe, Mme Rolande Perlican, MM. Marcel Rosette, Guy Schmaus, Paul Souffrin, Camille Vallin, Hector Viron, Marcel Gargar, relative aux langues de France et aux cultures régionales (n° 502, 1985-1986).

Proposition de loi de MM. Ivan Renar, Hector Viron, Jean-Luc Bécart, Paul Souffrin, Mmes Marie-Claude Beaudeau, Danielle Bidard-Reydet, MM. Serge Boucheny, Jacques Eberhard, Pierre Gamboa, Jean Garcia, Bernard-Michel Hugo, Charles Lederman, Fernand Lefort, Mme Hélène Luc, MM. James Marson, René Martin, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Jean Ooghe, Mme Rolande Perlican, MM. Marcel Rosette, Guy Schmaus, Camille Vallin et Marcel Gargar, portant création d'un droit d'entrée sur les charbons importés des pays tiers (n° 503, 1985-1986).

Proposition de loi de M. Jean Garcia, Mme Rolande Perlican, M. Serge Boucheny, Mmes Hélène Luc, Marie-Claude Beaudeau, M. Jean-Luc Bécart, Mme Danielle Bidard-Reydet, MM. Jacques Eberhard, Pierre Gamboa, Bernard-Michel Hugo, Charles Lederman, Fernand Lefort, James Marson, René Martin, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Jean Ooghe, Ivan Renar, Marcel Rosette, Guy

Schmaus, Paul Souffrin, Camille Vallin, Hector Viron et Marcel Gargar, tendant à interdire les relations économiques, commerciales, culturelles, militaires et politiques avec l'Afrique du Sud, tant que durera le régime d'apartheid (n° 504, 1985-1986).

Proposition de loi de Mmes Hélène Luc, Marie-Claude Beaudeau, Danielle Bidard-Reydet, Monique Midy, Rolande Perlican, MM. Jean-Luc Bécart, Serge Boucheny, Jacques Eberhard, Pierre Gamboa, Jean Garcia, Bernard-Michel Hugo, Charles Lederman, Fernand Lefort, James Marson, René Martin, Louis Minetti, Jean Ooghe, Ivan Renar, Marcel Rosette, Guy Schmaus, Paul Souffrin, Camille Vallin, Hector Viron et Marcel Gargar, visant à améliorer la protection de la femme enceinte au travail (n° 506, 1985-1986).

Proposition de loi de Mmes Marie-Claude Beaudeau, Hélène Luc, Danielle Bidard-Reydet, Monique Midy, Rolande Perlican, MM. Jean-Luc Bécart, Serge Boucheny, Jacques Eberhard, Pierre Gamboa, Jean Garcia, Bernard-Michel Hugo, Charles Lederman, Fernand Lefort, James Marson, René Martin, Louis Minetti, Jean Ooghe, Ivan Renar, Marcel Rosette, Guy Schmaus, Paul Souffrin, Camille Vallin, Hector Viron et Marcel Gargar, relative à l'interruption volontaire de grossesse et tendant à l'abrogation de l'article 317 du code pénal (n° 507, 1985-1986).

Proposition de loi de Mmes Hélène Luc, Danielle Bidard-Reydet, M. Hector Viron, Mme Marie-Claude Beaudeau, MM. Jean-Luc Bécart, Serge Boucheny, Jacques Eberhard, Pierre Gamboa, Jean Garcia, Bernard-Michel Hugo, Charles Lederman, Fernand Lefort, James Marson, René Martin, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Jean Ooghe, Mme Rolande Perlican, MM. Ivan Renar, Marcel Rosette, Guy Schmaus, Paul Souffrin, Camille Vallin et Marcel Gargar, relative à la réforme de la taxe d'apprentissage (n° 508, 1985-1986).

Proposition de loi de MM. Jean-Luc Bécart, Hector Viron, Ivan Renar, Paul Souffrin, Mmes Marie-Claude Beaudeau, Danielle Bidard-Reydet, MM. Serge Boucheny, Jacques Eberhard, Pierre Gamboa, Jean Garcia, Bernard-Michel Hugo, Charles Lederman, Fernand Lefort, Mme Hélène Luc, MM. James Marson, René Martin, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Jean Ooghe, Mme Rolande Perlican, MM. Marcel Rosette, Guy Schmaus, Camille Vallin et Marcel Gargar, tendant à assurer le paiement mensuel des pensions de retraite ou d'invalidité servies par le régime de sécurité sociale dans les mines (n° 509, 1985-1986).

Proposition de loi de MM. Ivan Renar, Hector Viron, Jean-Luc Bécart, Paul Souffrin, Mmes Marie-Claude Beaudeau, Danielle Bidard-Reydet, MM. Serge Boucheny, Jacques Eberhard, Pierre Gamboa, Jean Garcia, Bernard-Michel Hugo, Charles Lederman, Fernand Lefort, Mme Hélène Luc, MM. James Marson, René Martin, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Jean Ooghe, Mme Rolande Perlican, MM. Marcel Rosette, Guy Schmaus, Camille Vallin et Marcel Gargar, portant amélioration des retraites minières (n° 510, 1985-1986).

Proposition de loi de MM. Ivan Renar, Hector Viron, Jean-Luc Bécart, Paul Souffrin, Mmes Marie-Claude Beaudeau, Danielle Bidard-Reydet, MM. Serge Boucheny, Jacques Eberhard, Pierre Gamboa, Jean Garcia, Bernard-Michel Hugo, Charles Lederman, Fernand Lefort, Mme Hélène Luc, MM. James Marson, René Martin, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Jean Ooghe, Mme Rolande Perlican, MM. Marcel Rosette, Guy Schmaus, Camille Vallin et Marcel Gargar, tendant à maintenir aux ayants droit des affiliés au régime minier le bénéfice du régime spécial (n° 511, 1985-1986).

Proposition de loi de MM. Ivan Renar, Hector Viron, Jean-Luc Bécart, Paul Souffrin, Mmes Marie-Claude Beaudeau, Danielle Bidard-Reydet, MM. Serge Boucheny, Jacques Eberhard, Pierre Gamboa, Jean Garcia, Bernard-Michel Hugo, Charles Lederman, Fernand Lefort, Mme Hélène Luc, MM. James Marson, René Martin, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Jean Ooghe, Mme Rolande Perlican, MM. Marcel Rosette, Guy Schmaus, Camille Vallin et Marcel Gargar, tendant à étendre le bénéfice de la majoration de deux ans de la durée d'assurance vieillesse par enfant aux ayants droit du régime minier (n° 512, 1985-1986).

Proposition de loi de MM. Ivan Renar, Hector Viron, Jean-Luc Bécart, Paul Souffrin, Mmes Marie-Claude Beaudeau, Danielle Bidard-Reydet, MM. Serge Boucheny, Jacques Eberhard, Pierre Gamboa, Jean Garcia, Bernard-Michel

Hugo, Charles Lederman, Fernand Lefort, Mme Hélène Luc, MM. James Marson, René Martin, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Jean Ooghe, Mme Rolande Perlican, MM. Marcel Rosette, Guy Schmaus, Camille Vallin et Marcel Gargar, tendant à étendre le bénéfice des dispositions de l'article 11 de la loi de finances rectificative n° 73-1128 du 21 décembre 1973 à l'ensemble des travailleurs des mines, minières et carrières ayant fait l'objet d'une mesure de conversion (n° 513, 1985-1986).

Proposition de loi de MM. Pierre Gamboa, Fernand Lefort, Mme Hélène Luc, M. René Martin, Mme Marie-Claude Beaudeau, M. Jean-Luc Bécart, Mme Danielle Bidard-Reydet, MM. Serge Boucheny, Jacques Eberhard, Jean Garcia, Bernard-Michel Hugo, Charles Lederman, James Marson, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Jean Ooghe, Mme Rolande Perlican, MM. Ivan Renar, Marcel Rosette, Guy Schmaus, Paul Souffrin, Camille Vallin, Hector Viron et Marcel Gargar, tendant à reconnaître officiellement le caractère de journée nationale du souvenir et du recueillement à la journée du 19 mars, date anniversaire du cessez-le-feu survenu en Algérie en 1962 (n° 515, 1985-1986).

Proposition de loi de Mme Marie-Claude Beaudeau, MM. Pierre Gamboa, Camille Vallin, Fernand Lefort, Jean-Luc Bécart, Mme Danielle Bidard-Reydet, MM. Serge Boucheny, Jacques Eberhard, Jean Garcia, Bernard-Michel Hugo, Charles Lederman, Mme Hélène Luc, MM. James Marson, René Martin, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Jean Ooghe, Mme Rolande Perlican, MM. Ivan Renar, Marcel Rosette, Guy Schmaus, Paul Souffrin, Hector Viron et Marcel Gargar, tendant à accorder une demi-part supplémentaire aux contribuables mariés exerçant chacun une activité salariée et ayant au moins un enfant à charge (n° 517, 1985-1986).

Proposition de loi de MM. Jacques Eberhard, Marcel Rosette, Mme Hélène Luc, M. Charles Lederman, Mme Marie-Claude Beaudeau, M. Jean-Luc Bécart, Mme Danielle Bidard-Reydet, MM. Serge Boucheny, Pierre Gamboa, Jean Garcia, Bernard-Michel Hugo, Fernand Lefort, James Marson, René Martin, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Jean Ooghe, Mme Rolande Perlican, MM. Ivan Renar, Guy Schmaus, Paul Souffrin, Camille Vallin, Hector Viron et Marcel Gargar tendant à instituer la représentation proportionnelle pour l'élection des conseillers généraux (n° 523, 1985-1986).

Proposition de loi de Mme Hélène Luc, MM. Marcel Rosette, Jacques Eberhard, Camille Vallin, Mme Marie-Claude Beaudeau, M. Jean-Luc Bécart, Mme Danielle Bidard-Reydet, MM. Serge Boucheny, Pierre Gamboa, Jean Garcia, Bernard-Michel Hugo, Charles Lederman, Fernand Lefort, James Marson, René Martin, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Jean Ooghe, Mme Rolande Perlican, MM. Ivan Renar, Guy Schmaus, Paul Souffrin, Hector Viron et Marcel Gargar portant statut des élus municipaux, départementaux et régionaux et démocratisation de ces fonctions électives (n° 524, 1985-1986).

Acte est donné de ces retraits.

6

## RETRAIT DE PROPOSITIONS DE RÉSOLUTION

**M. le président.** J'ai reçu une lettre m'informant du retrait des deux propositions de résolution suivantes, qui avaient été enregistrées à la présidence le 4 septembre 1986 et rattachées pour ordre à la séance du mardi 12 août 1986 :

Proposition de résolution de MM. Ivan Renar, Hector Viron, Jean-Luc Bécart, Mmes Marie-Claude Beaudeau, Danielle Bidard-Reydet, MM. Serge Boucheny, Jacques Eberhard, Pierre Gamboa, Jean Garcia, Bernard-Michel Hugo, Charles Lederman, Fernand Lefort, Mme Hélène Luc, MM. James Marson, René Martin, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Jean Ooghe, Mme Rolande Perlican, MM. Marcel Rosette, Guy Schmaus, Paul Souffrin, Camille Vallin et Marcel Gargar tendant à la création d'une commission d'enquête sur l'utilisation des fonds publics accordés au groupe Boüssac (n° 527, 1985-1986).

Proposition de résolution de MM. Louis Minetti, Ivan Renar, Jacques Eberhard, Jean-Luc Bécart, Mmes Marie-Claude Beaudeau, Danielle Bidard-Reydet, MM. Serge Boucheny, Pierre Gamboa, Jean Garcia, Bernard-Michel Hugo,

Charles Lederman, Fernand Lefort, Mme Hélène Luc, MM. James Marson, René Martin, Mme Monique Midy, M. Jean Ooghe, Mme Rolande Perlican, MM. Marcel Rosette, Guy Schmaus, Paul Souffrin, Camille Vallin, Hector Viron et Marcel Gargar tendant à la création d'une commission d'enquête chargée d'examiner l'utilisation des fonds publics dont ont bénéficié les chantiers navals et plus généralement les entreprises relevant de la filière maritime, et de faire toutes propositions portant d'une part réparation des détournements de fonds et d'autre part en vue d'une nouvelle efficacité économique et sociale de la filière maritime (n° 528, 1985-1986).

Acte est donné de ces retraits.

7

## DÉPÔT DE PROPOSITIONS DE LOI

**M. le président.** J'ai reçu de M. Paul Alduy une proposition de loi tendant à réduire la fiscalité qui pèse sur les transactions immobilières.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 38, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de Mme Marie-Claude Beaudeau, MM. Louis Minetti, Jean-Luc Bécart, Mmes Danielle Bidard-Reydet, Hélène Luc, M. André Duroméa, Mmes Paulette Fost, Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Jean Garcia, Charles Lederman, Ivan Renar, Paul Souffrin, Hector Viron, Robert Vizet et Henri Bangou une proposition de loi relative à l'enseignement de la langue et de la culture arméniennes.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 39, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des affaires culturelles sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de MM. Louis Minetti, Hector Viron, Jean-Luc Bécart, Paul Souffrin, Ivan Renar, Mmes Marie-Claude Beaudeau, Danielle Bidard-Reydet, M. André Duroméa, Mmes Paulette Fost, Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Jean Garcia, Charles Lederman, Mme Hélène Luc, MM. Robert Vizet et Henri Bangou une proposition de loi portant création d'un droit d'entrée sur les charbons importés des pays tiers.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 41, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des affaires économiques et du Plan sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de Mmes Danielle Bidard-Reydet, Hélène Luc, M. Ivan Renar, Mme Marie-Claude Beaudeau, MM. Jean-Luc Bécart, André Duroméa, Mmes Paulette Fost, Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Jean Garcia, Charles Lederman, Louis Minetti, Paul Souffrin, Hector Viron, Robert Vizet et Henri Bangou une proposition de loi relative aux langues de France et aux cultures régionales.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 40, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des affaires culturelles sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de M. Jean Garcia, Mmes Hélène Luc, Marie-Claude Beaudeau, M. Jean-Luc Bécart, Mme Danielle Bidard-Reydet, M. André Duroméa, Mmes Paulette Fost, Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Charles Lederman, Louis Minetti, Ivan Renar, Paul Souffrin, Hector Viron, Robert Vizet et Henri Bangou une proposition de loi tendant à interdire les relations économiques, commerciales, culturelles, militaires et politiques avec l'Afrique du Sud, tant que durera le régime d'apartheid.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 42, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de Mmes Hélène Luc, Marie-Claude Beaudeau, Danielle Bidard-Reydet, Paulette Fost, Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Jean-Luc Bécart, André Duroméa, Jean Garcia, Charles Lederman, Louis Minetti, Ivan Renar, Paul Souffrin, Hector Viron, Robert Vizet et Henri Bangou une proposition de loi visant à améliorer la protection de la femme enceinte au travail.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 43, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des affaires sociales sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de Mmes Hélène Luc, Marie-Claude Beaudeau, Danielle Bidard-Reydet, Paulette Fost, Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Jean-Luc Bécart, André Duroméa, Jean Garcia, Charles Lederman, Louis Minetti, Ivan Renar, Paul Souffrin, Hector Viron, Robert Vizet et Henri Bangou une proposition de loi relative à l'interruption volontaire de grossesse et tendant à l'abrogation de l'article 317 du code pénal.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 44, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des affaires sociales sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de Mmes Hélène Luc, Danielle Bidard-Reydet, M. Hector Viron, Mme Marie-Claude Beaudeau, MM. Jean-Luc Bécart, André Duroméa, Mmes Paulette Fost, Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Jean Garcia, Charles Lederman, Louis Minetti, Ivan Renar, Paul Souffrin, Robert Vizet et Henri Bangou une proposition de loi relative à la réforme de la taxe d'apprentissage.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 45, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des affaires sociales sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de MM. Louis Minetti, Hector Viron, Ivan Renar, Paul Souffrin, Mme Marie-Claude Beaudeau, M. Jean-Luc Bécart, Mme Danielle Bidard-Reydet, M. André Duroméa, Mmes Paulette Fost, Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Jean Garcia, Charles Lederman, Mme Hélène Luc, MM. Robert Vizet et Henri Bangou une proposition de loi tendant à assurer le paiement mensuel des pensions de retraite ou d'invalidité servies par le régime de sécurité sociale dans les mines.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 46, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des affaires sociales sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de MM. Louis Minetti, Ivan Renar, Hector Viron, Paul Souffrin, Mme Marie-Claude Beaudeau, M. Jean-Luc Bécart, Mme Danielle Bidard-Reydet, M. André Duroméa, Mmes Paulette Fost, Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Jean Garcia, Charles Lederman, Mme Hélène Luc, MM. Robert Vizet et Henri Bangou une proposition de loi portant amélioration des retraites minières.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 47, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des affaires sociales sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de MM. Louis Minetti, Ivan Renar, Hector Viron, Paul Souffrin, Mme Marie-Claude Beaudeau, M. Jean-Luc Bécart, Mme Danielle Bidard-Reydet, M. André Duroméa, Mmes Paulette Fost, Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Jean Garcia, Charles Lederman, Mme Hélène Luc, MM. Robert Vizet et Henri Bangou une proposition de loi tendant à maintenir aux ayants droit des affiliés au régime minier le bénéfice du régime spécial.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 48, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des affaires sociales sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de MM. Louis Minetti, Ivan Renar, Hector Viron, Paul Souffrin, Mme Marie-Claude Beaudeau, M. Jean-Luc Bécart, Mme Danielle Bidard-Reydet, M. André Duroméa, Mmes Paulette Fost, Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Jean Garcia, Charles Lederman, Mme Hélène Luc, MM. Robert

Vizet et Henri Bangou une proposition de loi tendant à étendre le bénéfice des dispositions de l'article 11 de la loi de finances rectificative n° 73-1128 du 21 décembre 1973 à l'ensemble des travailleurs des mines, minières et carrières ayant fait l'objet d'une mesure de conversion.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 49, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des affaires sociales sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de MM. Louis Minetti, Ivan Renar, Hector Viron, Paul Souffrin, Mme Marie-Claude Beaudeau, M. Jean-Luc Bécart, Mme Danielle Bidard-Reydet, M. André Duroméa, Mmes Paulette Fost, Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Jean Garcia, Charles Lederman, Mme Hélène Luc, MM. Robert Vizet et Henri Bangou une proposition de loi tendant à étendre le bénéfice de la majoration de deux ans de la durée d'assurance vieillesse par enfant aux ayants droit du régime minier.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 50, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des affaires sociales, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de M. André Duroméa, Mme Marie-Claude Beaudeau, M. Jean-Luc Bécart, Mmes Danielle Bidard-Reydet, Paulette Fost, Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Jean Garcia, Charles Lederman, Mme Hélène Luc, MM. Louis Minetti, Ivan Renar, Paul Souffrin, Hector Viron, Robert Vizet et Henri Bangou une proposition de loi tendant à reconnaître officiellement le caractère de journée nationale du souvenir et du recueillement à la journée du 19 mars, date anniversaire du cessez-le-feu survenu en Algérie en 1962.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 51, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des affaires sociales, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de Mmes Marie-Claude Beaudeau, Paulette Fost, MM. Robert Vizet, Jean-Luc Bécart, Mme Daniellé Bidard-Reydet, M. André Duroméa, Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Jean Garcia, Charles Lederman, Mme Hélène Luc, MM. Louis Minetti, Ivan Renar, Paul Souffrin, Hector Viron, Henri Bangou une proposition de loi tendant à accorder une demi-part supplémentaire aux contribuables mariés exerçant chacun une activité salariée et ayant au moins un enfant à charge.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 52, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de M. Charles Lederman, Mmes Hélène Luc, Marie-Claude Beaudeau, M. Jean-Luc Bécart, Mme Danielle Bidard-Reydet, M. André Duroméa, Mmes Paulette Fost, Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Jean Garcia, Louis Minetti, Ivan Renar, Paul Souffrin, Hector Viron, Robert Vizet et Henri Bangou une proposition de loi tendant à instituer la représentation proportionnelle pour l'élection des conseillers généraux.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 53, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de Mme Hélène Luc, M. Charles Lederman, Mme Marie-Claude Beaudeau, M. Jean-Luc Bécart, Mme Danielle Bidard-Reydet, M. André Duroméa, Mmes Paulette Fost, Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Jean Garcia, Louis Minetti, Ivan Renar, Paul Souffrin, Hector Viron, Robert Vizet et Henri Bangou une proposition de loi portant statut des élus municipaux, départementaux et régionaux et démocratisation de ces fonctions électives.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 54, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sous

réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

8

### DÉPÔT DE PROPOSITIONS DE RÉSOLUTION

**M. le président.** J'ai reçu de MM. Louis Minetti, Ivan Renar, Hector Viron, Jean-Luc Bécart, Mmes Marie-Claude Beaudeau, Danielle Bidard-Reydet, M. André Duroméa, Mmes Paulette Fost, Fraysse-Cazalis, MM. Jean Garcia, Charles Lederman, Mme Hélène Luc, MM. Paul Souffrin, Robert Vizet et Henri Bangou une proposition de résolution tendant à la création d'une commission d'enquête sur l'utilisation des fonds publics accordés au groupe Boussac.

La proposition de résolution sera imprimée sous le numéro 55, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation et pour avis à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, en application de l'article 11, alinéa 1, du règlement. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de MM. Louis Minetti, Ivan Renar, Hector Viron, André Duroméa, Mme Marie-Claude Beaudeau, M. Jean-Luc Bécart, Mmes Danielle Bidard-Reydet, Paulette Fost, Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Jean Garcia, Charles Lederman, Mme Hélène Luc, MM. Paul Souffrin, Robert Vizet et Henri Bangou une proposition de résolution tendant à la création d'une commission d'enquête chargée d'examiner l'utilisation des fonds publics dont ont bénéficié les chantiers navals et plus généralement des entreprises relevant de la filière maritime et de faire toutes propositions portant d'une part réparation des détournements de fonds et d'autre part en vue d'une nouvelle efficacité économique et sociale de la filière maritime.

La proposition de résolution sera imprimée sous le numéro 56, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation et pour avis à la commission des lois constitutionnelles de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale en application de l'article 11, alinéa 1, du règlement. (*Assentiment.*)

9

### DÉPÔT DE RAPPORTS

**M. le président.** J'ai reçu de M. Josy Moinet un rapport fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation sur le projet de loi autorisant l'approbation d'une convention entre le Gouvernement de la République française et le gouvernement de l'Union des Républiques socialistes soviétiques en vue d'éviter la double imposition des revenus, ensemble un protocole (n° 321, 1985-1986).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 35 et distribué.

J'ai reçu de M. Josy Moinet un rapport fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation sur le projet de loi autorisant la ratification de l'avenant à la convention entre la République française et la République d'Autriche en vue d'éviter les doubles impositions et de prévoir une assistance réciproque dans le domaine des impôts sur le revenu et sur la fortune, ainsi que dans celui de l'impôt sur les successions (n° 435, 1985-1986).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 36 et distribué.

J'ai reçu de M. Josy Moinet un rapport fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation sur le projet de loi autorisant l'approbation d'un avenant modifiant la convention entre le Gouvernement de la République française et le gouvernement du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord tendant à éviter les doubles impositions et à prévenir l'évasion fiscale en matière d'impôt sur les revenus, fait à Londres le 12 juin 1986 (n° 531, 1985-1986).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 37 et distribué.

10

### ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée à aujourd'hui, vendredi 31 octobre 1986, à quinze heures :

Réponses aux questions orales, sans débat, suivantes :

I. - M. Louis Minetti appelle l'attention de M. le ministre des affaires sociales et de l'emploi sur le drame vécu par les salariés du site naval de La Ciotat, et spécialement le personnel âgé de 48 à 52 ans, particulièrement touché par les dispositions du « plan social » du 30 septembre dernier. Quelque 1 500 emplois de la Normed sont concernés, dont un tiers à La Ciotat. Ces personnels demandent :

1° Le maintien, pour ce qui les concerne, des dispositions du plan de 1984 ;

2° Le maintien de toutes les personnes âgées de 48 ans au 31 décembre 1986 dans l'accord du plan social de la Navale ;

3° Leur maintien en activité jusqu'à terminaison des navires ;

4° La prolongation du congé de conversion fixé à deux ans par l'accord du 30 septembre 1986 jusqu'à l'âge de 53 ans et sa transformation en congé de fin de carrière ;

5° L'emploi de personnels dans le cadre du G.I.N.E. - groupe d'intervention pour un nouvel emploi - ou autrement, entre la date d'achèvement des navires et celle où les travailleurs intéressés atteindront l'âge de 53 ans ;

6° L'accès à la préretraite à 55 ans de toutes ces personnes dans le cadre du Fonds national de l'emploi - F.N.E. Selon les syndicats, l'application de ces mesures n'alourdirait pas notablement l'enveloppe globale. Il conviendrait qu'elles soient prises avant le 31 octobre prochain, ces personnels se refusant à être, comme ils disent, « clochardisés à partir de 55 ans ».

Il lui demande donc les réponses qu'il entend apporter à ces questions graves et urgentes (n° 123).

II. - M. Louis Minetti informe M. le ministre de l'industrie, des P. et T. et du tourisme de la colère qui gagne les salariés de la Normed, du site de La Ciotat, toutes catégories confondues, ingénieurs compris. Cette colère gagne la population ciotadenne lorsqu'elle apprend que le Gouvernement aurait empêché la prise de commande de méthaniers par les chantiers navals. Le Japon a besoin de 7 navires méthaniers pour l'importation de méthane d'Australie, or le Japon n'a jamais construit de méthaniers. Les chantiers de La Ciotat possèdent une expérience unique en la matière. Des études et appels d'offres effectués dans les années 1985-1986, il ressort ceci : le besoin en navires a été arrêté à sept. Sur ces 7 navires, 2 ont été attribués au Japon, parce que ce pays était importateur de gaz. Pour les 5 autres, 3 doivent être commandés immédiatement et 2 pour 1992-1993. Les trois premiers ont été soumis à une consultation internationale. Le 5 juin, ne restaient plus en compétition qu'un chantier japonais et, pour le reste du monde, le chantier de La Ciotat dans le cadre de la Normed.

La proposition de la Normed était particulièrement bien placée pour les raisons suivantes : elle se situait au « top niveau » technologique ; elle répondait au délai exigé par l'armateur ; elle se situait à la partie inférieure de l'échelle de prix, alors que les chantiers japonais se situaient à la partie supérieure. Le plan de financement avait été accepté par le précédent Gouvernement et le Gouvernement actuel dans un premier temps. Le niveau d'aide à la prise de commande était inférieur à celui accordé au chantier de l'Atlantique pour prendre la commande des paquebots. Les chantiers de La Ciotat ont mis au point et breveté un système d'isolation permettant de réduire considérablement l'évaporation en cours de transport. Cette commande de navires aurait fait rentrer un grand nombre de devises en France, apporté aux chantiers et à la région neuf millions d'heures de travail soit environ trois ans de travail, neuf millions d'heures supplémentaires de travail réparties sur le territoire national. Par ailleurs, tout indique que les deux autres méthaniers pouvaient revenir à nos chantiers, cela ouvrant une perspective de travail jusqu'en 1991. Cela était connu, le 5 juin,

Pour quelles raisons, le 24 juin, le Gouvernement a-t-il accéléré la procédure de mise en cessation de paiement de la Normed, interdisant ainsi la prise de commande ? Le champ libre a été laissé aux chantiers japonais qui se trouvent en situation de monopole sans même savoir construire de tels navires.

M. Louis Minetti est également en mesure d'indiquer que les commandes australiennes ne sont pas encore signées. Ces commandes internationales ajoutées aux besoins français immédiats : un car-ferry pour la Société nationale Corse-Méditerranée, un porte-containers pour la Compagnie générale maritime montrent que la liquidation des chantiers est non pas un résultat économique mais une décision politique.

Il demande donc à M. le ministre quelles mesures il compte prendre pour que ces commandes puissent être immédiatement prises, assurant ainsi l'emploi industriel dans notre industrie de la construction navale (n° 124).

III. - Après les entretiens américano-soviétiques de Reykjavik, M. Jean Garcia demande à M. le ministre des affaires étrangères quelles mesures compte prendre le Gouvernement pour la défense de la paix dans le monde, notamment dans le cadre de la semaine internationale décidée par l'Organisation des nations unies (n° 120).

#### **Délai limite pour le dépôt des amendements à deux projets de loi**

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 :

1° Au projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, relatif à l'organisation économique en agriculture (n° 5, 1986-1987) est fixé au mardi 4 novembre 1986, à dix-sept heures ;

2° Au projet de loi portant modification de la loi n° 51-711 du 7 juin 1951 sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques (n° 530, 1985-1986) est fixé au mercredi 5 novembre 1986, à dix-huit heures.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée le vendredi 31 octobre 1986, à zéro heure cinquante.)

*Le Directeur*  
du service du compte rendu sténographique,  
ANDRÉ BOURGEOT

## **NOMINATION DE RAPPORTEURS**

### **COMMISSION DES AFFAIRES SOCIALES**

M. Rabineau a été nommé rapporteur de la proposition de loi n° 12 (1986-1987) de M. Collomb tendant à rétablir le Mérite combattant.

### **COMMISSION DES FINANCES, DU CONTROLE BUDGETAIRE ET DES COMPTES ECONOMIQUES DE LA NATION**

M. Josy Moinet a été nommé rapporteur du projet de loi n° 435 (1985-1986) autorisant la ratification de l'avenant à la convention entre la République française et la République d'Autriche en vue d'éviter les doubles impositions et de prévoir une assistance réciproque dans le domaine des impôts sur le revenu et sur la fortune ainsi que dans celui de l'impôt sur les successions.

M. Josy Moinet a été nommé rapporteur du projet de loi n° 531 (1985-1986) autorisant l'approbation d'un avenant modifiant la convention entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord tendant à éviter les doubles impositions et à prévenir l'évasion fiscale en matière d'impôt sur les revenus, fait à Londres le 12 juin 1986.

### **COMMISSION DES LOIS CONSTITUTIONNELLES DE LEGISLATION, DU SUFFRAGE UNIVERSEL, DU REGLEMENT ET D'ADMINISTRATION GENERALE**

M. Hubert Haenel a été nommé rapporteur de la proposition de loi constitutionnelle n° 20 de M. Jacques Larché (1986-1987) tendant à donner aux modalités de représentation des collectivités territoriales de la République le caractère de loi organique relative au Sénat.

# ANNEXES AU PROCES-VERBAL

## de la séance

### du jeudi 30 octobre 1986

#### SCRUTIN (N° 11)

*sur la motion n° 1 rectifié bis de M. Charles Lederman et des membres du groupe communiste tendant à opposer l'exception d'irrecevabilité au projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accèsion à la propriété de logements sociaux.*

Nombre de votants ..... 316  
 Nombre des suffrages exprimés ..... 316  
 Majorité absolue des suffrages exprimés ..... 159

Pour ..... 78  
 Contre ..... 238

Le Sénat n'a pas adopté.

#### Ont voté pour

**MM.**

Guy Allouche  
 François Autain  
 Germain Authié  
 Henri Bangou  
 Jean-Pierre Bayle  
 Mme Marie-Claude Beaudéau  
 Jean-Luc Bécart  
 Jacques Bellanger  
 Georges Benedetti  
 Roland Bernard  
 Noël Berrier  
 Jacques Bialski  
 Mme Danielle Bidard Reydet  
 Marc Bœuf  
 Charles Bonifay  
 Marcel Bony  
 Jacques Carat  
 Michel Charasse  
 William Chervy  
 Félix Ciccolini  
 Marcel Costes  
 Raymond Courrière  
 Roland Courteau  
 Michel Darras  
 Marcel Debarge

André Delelis  
 Gérard Delfau  
 Lucien Delmas  
 Rodolphe Désiré  
 André Duroméa  
 Léon Eeckhoutte  
 Claude Estier  
 Jules Faigt  
 Mme Paulette Fost  
 Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis  
 Jean Garcia  
 Gérard Gaud  
 Roland Grimaldi  
 Robert Guillaume  
 Philippe Labeyrie  
 Tony Larue  
 Robert Laucournet  
 Bastien Leccia  
 Charles Lederman  
 Louis Longequeue  
 Paul Loridant  
 François Louisy  
 Mme Hélène Luc  
 Philippe Madrelle  
 Michel Manet  
 Jean-Pierre Masseret

Pierre Matraja  
 Jean-Luc Mélenchon  
 André Méric  
 Louis Minetti  
 Michel Moreigne  
 Albert Pen  
 Guy Penne  
 Daniel Percheron  
 Louis Perrein  
 Jean Peyrafitte  
 Maurice Pic  
 Robert Pontillon  
 Roger Quilliot  
 Albert Ramassamy  
 Mlle Irma Rapuzzi  
 René Regnault  
 Ivan Renar  
 Gérard Roujas  
 André Rouvière  
 Robert Schwint  
 Franck Sérusclat  
 Paul Souffrin  
 Raymond Tarcy  
 Fernand Tardy  
 Marcel Vidal  
 Hector Viron  
 Robert Vizet

#### Ont voté contre

**MM.**

François Abadie  
 Michel d'Aillières  
 Paul Alduy  
 Michel Alloncle  
 Jean Amelin  
 Hubert d'Andigné  
 Maurice Arreckx  
 Alphonse Arzel  
 José Balarello  
 René Ballayer  
 Bernard Barbier  
 Jean Barras  
 Jean-Paul Bataille  
 Gilbert Baumet  
 Jean-Michel Baylet  
 Henri Belcour  
 Paul Bénard

Jean Bénard  
 Mousseaux  
 Jacques Bérard  
 Georges Berchet  
 Guy Besse  
 André Bettencourt  
 Jacques Bimbenet  
 Jean-Pierre Blanc  
 Maurice Blin  
 André Bohl  
 Roger Boileau  
 Stéphane Bonduel  
 Christian Bonnet  
 Amédée Bouquerel  
 Yvon Bourges  
 Raymond Bourguine  
 Philippe de Bourgoing

Raymond Bouvier  
 Jean Boyer (Isère)  
 Louis Boyer (Loiret)  
 Jacques Braconnier  
 Pierre Brantus  
 Louis Brives  
 Raymond Brun  
 Guy Cabanel  
 Louis Caiveau  
 Michel Caldaguès  
 Robert Calmejane  
 Jean-Pierre Cantegrit  
 Paul Caron  
 Pierre Carous  
 Ernest Cartigny  
 Marc Castex  
 Louis de Catuélian

Jean Cauchon  
 Joseph Caupert  
 Auguste Cazalet  
 Jean Chamant  
 Jean-Paul Chambriard  
 Maurice Charretier  
 Jacques Chaumont  
 Michel Chauty  
 Jean Chérioux  
 Roger Chinaud  
 Auguste Chupin  
 Jean Clouet  
 Jean Cluzel  
 Jean Colin  
 Henri Collard  
 Henri Collette  
 Francisque Collomb  
 Charles-Henri de Cossé-Brissac  
 Maurice Couve de Murville  
 Pierre Croze  
 Michel Crucis  
 Charles de Cuttoli  
 Etienne Dailly  
 Marcel Daunay  
 Désiré Debavelaere  
 Luc Dejoie  
 Jean Delaneau  
 François Delga  
 Jacques Delong  
 Charles Descours  
 Jacques Descours Desacres  
 Georges Dessaigne  
 Emile Didier  
 André Diligent  
 Franz Duboscq  
 Pierre Dumas  
 Jean Dumont  
 Michel Durafour  
 Edgar Faure (Doubs)  
 Jean Faure (Isère)  
 Maurice Faure (Lot)  
 Louis de La Forest  
 Marcel Fortier  
 André Fosset  
 Jean-Pierre Fourcade  
 Philippe François  
 Jean François-Porcet  
 Jean Francou  
 Philippe de Gaulle  
 Jacques Genton  
 Alain Gérard  
 François Giacobbi  
 Michel Giraud (Val-de-Marne)  
 Jean-Marie Girault (Calvados)  
 Paul Girod (Aisne)  
 Henri Goetschy  
 Jacques Golliet  
 Yves Goussebaire-Dupin  
 Adrien Gouteyron  
 Paul Graziani  
 Jacques Habert

Hubert Haenel  
 Emmanuel Hamel  
 Mme Nicole de Hauteclouque  
 Marcel Henry  
 Rémi Herment  
 Daniel Hoeffel  
 Jean Huchon  
 Bernard-Charles Hugo  
 Claude Huriet  
 Roger Husson  
 André Jarrot  
 Pierre Jeambrun  
 Charles Jolibois  
 Louis Jung  
 Paul Kauss  
 Pierre Lacour  
 Pierre Laffitte  
 Christian de La Malène  
 Jacques Larché  
 Gérard Larcher  
 Bernard Laurent  
 René-Georges Laurin  
 Marc Lauriol  
 Guy de La Verpillière  
 Louis Lazuech  
 Henri Le Breton  
 Jean Lecanuet  
 Yves Le Cozannet  
 Modeste Legouez  
 Bernard Legrand (Loire-Atlantique)  
 Jean-François Le Grand (Manche)  
 Edouard Le Jeune (Finistère)  
 Max Lejeune (Somme)  
 Bernard Lemarié  
 Charles-Edmond Lenglet  
 Roger Lise  
 Georges Lombard (Finistère)  
 Maurice Lombard (Côte-d'Or)  
 Pierre Louvot  
 Roland du Luart  
 Marcel Lucotte  
 Jacques Machet  
 Jean Madelain  
 Paul Malassagne  
 Guy Malé  
 Kléber Malécot  
 Hubert Martin  
 Christian Masson (Ardennes)  
 Paul Masson (Loiret)  
 Serge Mathieu  
 Michel Maurice-Bokanowski  
 Louis Mercier  
 Pierre Merli  
 Daniel Millaud  
 Michel Miroudot  
 Mme Hélène Missoffe  
 Josy Moinet

Claude Mont  
 Geoffroy de Montalembert  
 Jacques Mossion  
 Arthur Moulin  
 Georges Mouly  
 Jacques Moutet  
 Jean Natali  
 Lucien Neuwirth  
 Henri Olivier  
 Charles Ornano  
 Paul d'Ornano  
 Jacques Oudin  
 Dominique Pado Sosefo Makapé  
 Papilio  
 Bernard Pellarin  
 Jacques Pelletier  
 Hubert Peyou  
 Jean-François Pintat  
 Alain Pluchet  
 Raymond Poirier  
 Christian Poncelet  
 Henri Portier  
 Roger Poudonson  
 Richard Pouille  
 André Pourny  
 Claude Prouvoveur  
 Jean Puech  
 André Rabineau  
 Henri de Raincourt  
 Jean-Marie Rausch  
 Joseph Raybaud  
 Michel Rigou  
 Guy Robert (Vienne)  
 Paul Robert (Cantal)  
 Mme Nelly Rodi  
 Jean Roger  
 Josselin de Rohan  
 Roger Romani  
 Olivier Roux  
 Marcel Rudloff  
 Roland Ruet  
 Michel Rufin  
 Pierre Salvi  
 Pierre Schiélé  
 Maurice Schumann  
 Abel Sempé  
 Paul Séramy  
 Pierre Sicard  
 Jean Simonin  
 Michel Sordel  
 Raymond Soucaret  
 Michel Souplet  
 Louis Souvet  
 Pierre-Christian Taittinger  
 Jacques Thyraud  
 Jean-Pierre Tizon  
 Henri Torre  
 René Travert  
 René Trégouet  
 Georges Trille  
 Emile Tricon  
 François Trucy  
 Dick Ukeiwé  
 Jacques Valade  
 Pierre Vallon  
 Albert Vecten  
 Xavier de Villepin  
 Louis Virapoullé  
 Albert Voilquin  
 André-Georges Voisin

**N'ont pas pris part au vote**

MM. Alain Poher, président du Sénat, et Michel Dreyfus-Schmidt, qui présidait la séance.

**Ne peut prendre part au vote**

(En application de l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance n° 58-1099 du 17 novembre 1958 portant loi organique pour l'application de l'article 23 de la Constitution).

M. René Monory.

**A délégué son droit de vote**

(Art. 63 et 64 du règlement).

M. Noël Berrier à M. Robert Guillaume.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

**SCRUTIN (N° 12)**

sur la motion n° 2 de M. André Méric et des membres du groupe socialiste tendant à opposer la question préalable au projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Nombre de votants ..... 316  
 Nombre des suffrages exprimés ..... 306  
 Majorité absolue des suffrages exprimés ..... 154

Pour ..... 78  
 Contre ..... 228

Le Sénat n'a pas adopté.

**Ont voté pour**

MM.

Guy Allouche  
 François Autain  
 Germain Authié  
 Henri Bangou  
 Jean-Pierre Bayle  
 Mme Marie-Claude  
 Beaudou  
 Jean-Luc Bécart  
 Jacques Bellanger  
 Georges Benedetti  
 Roland Bernard  
 Noël Berrier  
 Jacques Bialski  
 Mme Danielle  
 Bidard Reydet  
 Marc Bœuf  
 Charles Bonifay  
 Marcel Bony  
 Jacques Carat  
 Michel Charasse  
 William Chervy  
 Félix Ciccolini  
 Marcel Costes  
 Raymond Courrière  
 Roland Courteau  
 Michel Darras  
 Marcel Debarge

André Delelis  
 Gérard Delfau  
 Lucien Delmas  
 Rodolphe Désiré  
 André Duroméa  
 Léon Eeckhoutte  
 Claude Estier  
 Jules Faigt  
 Mme Paulette Fost  
 Mme Jacqueline  
 Fraysse-Cazalis  
 Jean Garcia  
 Gérard Gaud  
 Roland Grimaldi  
 Robert Guillaume  
 Philippe Labeyrie  
 Tony Larue  
 Robert Laucournet  
 Bastien Leccia  
 Charles Lederman  
 Louis Longequeue  
 Paul Loridant  
 François Louisy  
 Mme Hélène Luc  
 Philippe Madrelle  
 Michel Manet  
 Jean-Pierre Masseret

Pierre Matraja  
 Jean-Luc Mélenchon  
 André Méric  
 Louis Minetti  
 Michel Moreigne  
 Albert Pen  
 Guy Penne  
 Daniel Percheron  
 Louis Perrein  
 Jean Peyrafitte  
 Maurice Pic  
 Robert Pontillon  
 Roger Quilliot  
 Albert Ramassamy  
 Mlle Irma Rapuzzi  
 René Regnault  
 Ivan Renar  
 Gérard Roujas  
 André Rouvière  
 Robert Schwint  
 Franck Sérusclat  
 Paul Souffrin  
 Raymond Tarcy  
 Fernand Tardy  
 Marcel Vidal  
 Hector Viron  
 Robert Vizet.

**Ont voté contre**

MM.

Michel d'Aillières  
 Paul Alduy  
 Michel Alloncle

Jean Amelin  
 Hubert d'Andigné  
 Maurice Arreckx

Alphonse Arzel  
 José Balarelo  
 René Ballayer

Bernard Barbier  
 Jean Barràs  
 Jean-Paul Bataille  
 Gilbert Baumet  
 Henri Belcour  
 Paul Bénard  
 Jean Bénard  
 Mousseaux  
 Jacques Bérard  
 Georges Berchet  
 Guy Besse  
 André Bettencourt  
 Jacques Bimbenet  
 Jean-Pierre Blanc  
 Maurice Blin  
 André Bohl  
 Roger Boileau  
 Christian Bonnet  
 Amédée Bouquerel  
 Yvon Bourges  
 Raymond Bourguine  
 Philippe de Bourgoing  
 Raymond Bouvier  
 Jean Boyer (Isère)  
 Louis Boyer (Loiret)  
 Jacques Braconnier  
 Pierre Brantus  
 Louis Brives  
 Raymond Brun  
 Guy Cabanel  
 Louis Caiveau  
 Michel Caldagues  
 Robert Calmejane  
 Jean-Pierre Cantegrit  
 Paul Caron  
 Pierre Carous  
 Ernest Cartigny  
 Marc Castex  
 Louis de Catuélán  
 Jean Cauchon  
 Joseph Caupert  
 Auguste Cazalet  
 Jean Chamant  
 Jean-Paul Chambriard  
 Maurice Charretier  
 Jacques Chaumont  
 Michel Chauty  
 Jean Chérioux  
 Roger Chinaud  
 Auguste Chupin  
 Jean Clouet  
 Jean Cluzel  
 Jean Colin  
 Henri Collard  
 Henri Collette  
 Francisque Collomb  
 Charles-Henri  
 de Cossé-Brissac  
 Maurice Couve  
 de Murville  
 Pierre Croze  
 Michel Crucis  
 Charles de Cutoffi  
 Etienne Dailly  
 Marcel Daunay  
 Désiré Debavelaere  
 Luc Dejoie  
 Jean Delaneau  
 François Delga  
 Jacques Delong  
 Charles Descours  
 Jacques Descours  
 Desacres  
 Georges Dessaigne  
 André Diligent  
 Franz Duboscq

Pierre Dumas  
 Jean Dumont  
 Michel Durafour  
 Edgar Faure (Doubs)  
 Jean Faure (Isère)  
 Louis de La Forest  
 Marcel Fortier  
 André Fosset  
 Jean-Pierre Fourcade  
 Philippe François  
 Jean François-Poncet  
 Jean Francou  
 Philippe de Gaulle  
 Jacques Genton  
 Alain Gérard  
 Michel Giraud  
 (Val-de-Marne)  
 Jean-Marie Girault  
 (Calvados)  
 Paul Girod (Aisne)  
 Henri Goetschy  
 Jacques Golliet  
 Yves Goussebaire-  
 Dupin  
 Adrien Gouteyron  
 Paul Graziani  
 Jacques Habert  
 Hubert Haenel  
 Emmanuel Hamel  
 Mme Nicole  
 de Hauteclouque  
 Marcel Henry  
 Rémi Herment  
 Daniel Hoeffel  
 Jean Huchon  
 Bernard-Charles Hugo  
 Claude Huriet  
 Roger Husson  
 André Jarrot  
 Pierre Jeambrun  
 Charles Jolibois  
 Louis Jung  
 Paul Kauss  
 Pierre Lacour  
 Pierre Laffitte  
 Christian  
 de La Malène  
 Jacques Larché  
 Gérard Larcher  
 Bernard Laurent  
 René-Georges Laurin  
 Marc Lauriol  
 Guy de La Verpillière  
 Louis Lazuech  
 Henri Le Breton  
 Jean Lecanuet  
 Yves Le Cozannet  
 Modeste Legouez  
 Bernard Legrand  
 (Loire-Atlantique)  
 Jean-François  
 Le Grand (Manche)  
 Edouard Le Jeune  
 (Finistère)  
 Max Lejeune (Somme)  
 Bernard Lemarié  
 Charles-Edmond  
 Lenglet  
 Roger Lise  
 Georges Lombard  
 (Finistère)  
 Maurice Lombard  
 (Côte-d'Or)  
 Pierre Louvot  
 Roland du Luart  
 Marcel Lucotte  
 Jacques Machet  
 Jean Madelain  
 Pierre Malassagne  
 Guy Malé  
 Kléber Malécot  
 Hubert Martin  
 Christian Masson  
 (Ardennes)

Paul Masson (Loiret)  
 Serge Mathieu  
 Michel Maurice-  
 Bokanowski  
 Louis Mercier  
 Pierre Merli  
 Daniel Millaud  
 Michel Miroudot  
 Mme Hélène Missoffe  
 Claude Mont  
 Geoffroy  
 de Montalembert  
 Jacques Mossion  
 Arthur Moulin  
 Georges Mouly  
 Jacques Moutet  
 Jean Natali  
 Lucien Neuwirth  
 Henri Olivier  
 Charles Ornano  
 Paul d'Ornano  
 Jacques Oudin  
 Dominique Pado  
 Sosefo Makapé  
 Papilio  
 Bernard Pellarin  
 Jacques Pelletier  
 Jean-François Pintat  
 Alain Pluchet  
 Raymond Poirier  
 Christian Poncelet  
 Henri Portier  
 Roger Poudonson  
 Richard Pouille  
 André Pourny  
 Claude Prouvoyeur  
 Jean Puech  
 André Rabineau  
 Henri de Raincourt  
 Jean-Marie Rausch  
 Joseph Raybaud  
 Guy Robert  
 (Vienne)  
 Paul Robert  
 (Cantal)  
 Mme Nelly Rodi  
 Josselin de Rohan  
 Roger Romani  
 Olivier Roux  
 Marcel Rudloff  
 Roland Ruet  
 Michel Rufin  
 Pierre Salvi  
 Pierre Schiélé  
 Maurice Schumann  
 Abel Sempé  
 Paul Sérémy  
 Pierre Sicard  
 Jean Simonin  
 Michel Sordel  
 Raymond Soucaret  
 Michel Souplet  
 Louis Souvet  
 Pierre-Christian  
 Taittinger  
 Jacques Thyraud  
 Jean-Pierre Tizon  
 Henri Torre  
 René Travert  
 René Trégouet  
 Georges Treille  
 Emile Tricon  
 François Trucy  
 Dick Ukeiwé  
 Jacques Valade  
 Pierre Vallon  
 Albert Vécien  
 Xavier de Villepin  
 Louis Virapoullé  
 Albert Voilquin  
 André-Georges Voisin

**Se sont abstenus**

MM.		
François Abadie	Emile Didier	Josy Moinet
Jean-Michel Baylet	Edgar Faure (Doubs)	Hubert Peyou
Stéphane Bonduel	François Giacobbi	Michel Rigou
		Jean Roger

**N'ont pas pris part au vote**

MM. Alain Poher, président du Sénat, et Michel Dreyfus-Schmidt, qui présidait la séance.

**Ne peut prendre part au vote**

(En application de l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance n° 58-1099 du 17 novembre 1958 portant loi organique pour l'application de l'article 23 de la Constitution).

M. René Monory.

**A délégué son droit de vote**

(Art. 63 et 64 du règlement)

M. Noël Berrier à M. Robert Guillaume.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants .....	316
Nombre des suffrages exprimés .....	306
Majorité absolue des suffrages exprimés .....	154

Pour .....	79
------------	----

Contre .....	227
--------------	-----

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste de scrutin ci-dessus.