

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

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1986-1987

COMPTE RENDU INTÉGRAL

14^e SÉANCE

Séance du mercredi 5 novembre 1986

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. JEAN CHÉRIOUX

1. **Procès verbal** (p. 4335).
2. **Investissement locatif et accession à la propriété de logements sociaux.** - Suite de la discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence (p. 4335).

Articles additionnels (*suite*) (p. 4335)

Amendement n° 256 de M. Charles Lederman. - MM. Jean Garcia, Luc Dejoie, rapporteur de la commission des lois, Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. - Rejet.

Amendement n° 257 de M. Charles Lederman. - MM. Jean Garcia, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Article 20 (p. 4336)

Amendements n°s 32 rectifié de la commission, 154 de M. Robert Laucournet, 258 et 259 de M. Charles Lederman. - MM. le rapporteur, Robert Laucournet, Jean Garcia, le ministre. - Adoption de l'amendement n° 32 rectifié constituant l'article modifié.

Article 21 (p. 4337)

M. Robert Laucournet.

Amendements n°s 260 de M. Charles Lederman, 33 rectifié de la commission et sous-amendement n° 405 rectifié du Gouvernement, amendements n°s 155 à 160 de M. Robert Laucournet, 216, 217 de M. Pierre-Christian Taittinger, 329, 330 de M. Jean Chérioux et 337 de M. José Balarello. - MM. Jean Garcia, le rapporteur, le ministre, Marc Bœuf, Pierre-Christian Taittinger, Jean-François Le Grand, Michel Caldaguès, José Balarello. - Retrait des amendements n°s 158 à 160.

M. Jacques Larché, président de la commission des lois.

Suspension et reprise de la séance (p. 4340)

Amendement n° 33 rectifié *bis* de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre, José Balarello, Pierre-Christian Taittinger, Michel Caldaguès, Jean Garcia. - Retrait des amendements n°s 337, 216, 217, 329, 330 et du sous-amendement n° 405 rectifié ; rejet de l'amendement n° 260 ; adoption de l'amendement n° 33 rectifié *bis* constituant l'article modifié.

Article 22 (p. 4342)

Amendements n°s 261 de M. Charles Lederman, 161 de M. Robert Laucournet, 400, 34 rectifié, 35 de la commission, 218, 219 de M. Pierre-Christian Taittinger et 404 du Gouvernement. - MM. Jean Garcia, Robert Laucournet, le rapporteur, Jean Boyer, le ministre, Jacques Larché, le président.

Réserve de l'article.

Article 23 (p. 4344)

Amendements n°s 262 de M. Charles Lederman, 162, 163 de M. Robert Laucournet, 220 de M. Pierre-Christian Taittinger, 352 rectifié de M. Roger Boileau et 401 de la commission. - MM. Jean Garcia, Marc Bœuf, Jean Boyer, Jacques Mossion, le rapporteur, le ministre. - Retrait des amendements n°s 352 rectifié et 220 ; rejet des amendements n°s 262, 162 et 163 ; adoption de l'amendement n° 401.

MM. Marc Bœuf, Jean Garcia, Jacques Grandon, Philippe de Bourgoing.

Adoption de l'article modifié.

Suspension et reprise de la séance (p. 4346)

Article 24 (p. 4346)

Amendements n°s 164 à 167 de M. Robert Laucournet, 263 de M. Charles Lederman, 353 de M. André Diligent, 36 et 37 de la commission. - MM. Marc Bœuf, André Duroméa, Bernard Laurent, le rapporteur, le ministre, Michel Darras. - Retrait de l'amendement n° 353 ; rejet des amendements n°s 164 à 167 et 263 ; adoption des amendements n°s 36 et 37.

MM. Marc Bœuf, le ministre.

Adoption de l'article modifié.

Article 25 (p. 4349)

M. Michel Darras.

Amendements n°s 264 de M. Charles Lederman, 60 à 63 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 64 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, et sous-amendement n° 376 rectifié du Gouvernement ; amendements n°s 65 rectifié, 66 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 168 à 171 de M. Robert Laucournet, 354 rectifié, 355 de M. Roger Boileau, 38 à 41 de la commission, 338 rectifié de M. José Balarello, 356 de M. Pierre Brantus et 375 du Gouvernement. - MM. André Duroméa, Jean Faure, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques ; Michel Darras, Bernard Laurent, le rapporteur, le ministre, José Balarello. - Retrait des amendements n°s 338 rectifié, 354 rectifié et 61 ; rejet des amendements n°s 264, 168, 355, 169 à 171 ; adoption des amendements n°s 60, 62, 38 et 63 ; adoption, au scrutin public, du sous-amendement n° 376 rectifié et, à main levée, de l'amendement n° 64 modifié ; adoption des amendements n°s 40, 65 rectifié, 41 et 66.

M. Michel Darras.

Adoption de l'article modifié.

Article 26 (p. 4355)

Amendements n°s 265 de M. Charles Lederman, 67, 68 rectifié de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 402 de la

commission et 377 du Gouvernement. - MM. Jean-Luc Bécart, le rapporteur, Jean Faure, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 68 rectifié ; rejet de l'amendement n° 265 ; adoption des amendements n°s 67, 402 et 377.

Adoption de l'article modifié.

Article 27 (p. 4356)

Amendements n°s 266 à 268 de M. Charles Lederman, 42 de la commission, 69 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 172 à 174 rectifié de M. Robert Laucournet. - MM. Jean-Luc Bécart, le rapporteur, Jean Faure, rapporteur pour avis ; Robert Laucournet, le ministre. - Rejet des amendements n°s 266 à 268, 172 et 173 ; adoption des amendements n°s 42 et 69.

Adoption de l'article modifié.

Article 28 (p. 4357)

Amendements n°s 269 de M. Charles Lederman, 175 de M. Robert Laucournet, 70, 71 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 43 et 44 rectifié de la commission. - MM. Jean-Luc Bécart, Michel Darras, Jean Faure, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 71 ; rejet des amendements n°s 269 et 175 ; adoption des amendements n°s 70, 43 et 44 rectifié.

M. Michel Darras.

Adoption de l'article complété.

Article 29 (p. 4359)

M. Robert Laucournet.

Amendements n°s 72 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 358 rectifié de M. Roger Boileau, 270 de M. Charles Lederman, 221, 222 de M. Jean Boyer, 45 de la commission, 357 et 359 de M. Pierre Brantus. - MM. Jean Faure, rapporteur pour avis ; Bernard Laurent, Jean-Luc Bécart, Jean Boyer, le rapporteur, le ministre, Michel Darras. - Retrait des amendements n°s 72, 358 rectifié, 357, 359, 221 et 222 ; rejet de l'amendement n° 270 ; adoption de l'amendement n° 45.

Adoption de l'article modifié.

Article 30 (p. 4362)

Amendements n°s 271 de M. Charles Lederman, 73, 74 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 223 rectifié, 224 de M. Jean Boyer et 176 de M. Robert Laucournet. - MM. Jean-Luc Bécart, Jean Faure, rapporteur pour avis ; Jean Boyer, Robert Laucournet, le rapporteur, le ministre, le président de la commission des lois. - Retrait des amendements n°s 223 rectifié, 176, 224, 73 et 74 ; rejet de l'amendement n° 271.

Adoption de l'article.

Article 31 (p. 4364)

Amendements n°s 272 de M. Charles Lederman, 75 à 78 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 46 à 48 de la commission, 177 et 178 de M. Robert Laucournet. - MM. Jean-Luc Bécart, Jean Faure, rapporteur pour avis ; le rapporteur, Robert Laucournet, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 78 ; rejet des amendements n°s 272, 177 et 178 ; adoption des amendements n°s 75, 46, 76, 47, 48 et 77.

Adoption de l'article modifié.

Article 32 (p. 4366)

Amendements n°s 273 de M. Charles Lederman et 79 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. Jean-Luc Bécart, Jean Faure, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre, Michel Darras. - Rejet des amendements n°s 273 et 79.

Adoption de l'article.

Article 33 (p. 4366)

Amendements n°s 274 de M. Charles Lederman et 80 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. Jean-Luc Bécart, Jean Faure, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. - Rejet de l'amendement n° 274 ; adoption de l'amendement n° 80.

Adoption de l'article modifié.

Article 34 (p. 4367)

Amendements n°s 275 de M. Charles Lederman, 49 rectifié *ter* de la commission, 81, 82 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, et 179 de M. Robert Laucournet. - MM. Jean-Luc Bécart, Jean Faure, rapporteur pour avis ; le rapporteur, Michel Darras, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 82 ; rejet des amendements n°s 275, 81 et 179 ; adoption de l'amendement n° 49 rectifié *ter*.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels (p. 4368)

Amendement n° 378 du Gouvernement. - MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption de l'article.

Amendement n° 360 de M. Pierre Brantus. - MM. Bernard Laurent, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Amendement n° 276 de M. Charles Lederman. - MM. Jean-Luc Bécart, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Article 35 (p. 4370)

M. Marc Bœuf.

Amendements n°s 277 de M. Charles Lederman, 83 rectifié de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, et 108 de M. José Balarello, rapporteur pour avis. - MM. Jean-Luc Bécart, Jean Faure, rapporteur pour avis ; José Balarello, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales ; le rapporteur, le ministre, Louis Minetti. - Rejet de l'amendement n° 277 ; adoption des amendements n°s 83 rectifié et 108.

M. Michel Darras.

Adoption de l'article modifié.

Article 36 (p. 4371)

Amendements n°s 278 de M. Charles Lederman, 180 à 182 de M. Robert Laucournet, 84 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, et 109 de M. José Balarello, rapporteur pour avis. - MM. Jean-Luc Bécart, Marc Bœuf, Jean Faure, rapporteur pour avis ; José Balarello, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. - Retrait des amendements n°s 109 et 180 ; rejet des amendements n°s 278 et 181 ; adoption des amendements n°s 84 et 182.

Adoption de l'article modifié.

Suspension et reprise de la séance (p. 4373)

PRÉSIDENCE DE M. ÉTIENNE DAILLY

Article 37 (p. 4373)

Amendements n°s 279 de M. Charles Lederman, 85 à 87 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 50 de la commission, 110, 111 de M. José Balarello, rapporteur pour avis, 184 et 183 de M. Robert Laucournet. - MM. André Duroméa, Jean Faure, rapporteur pour avis ; le rapporteur, José Balarello, rapporteur pour avis, Robert Laucournet, le ministre. - Retrait des amendements n°s 183 et 87 ; rejet de l'amendement n° 279 ; adoption des amendements n°s 85, 50, 86, 110, 184 et 111.

Amendement n° 185 de M. Robert Laucournet. - MM. Marc Bœuf, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article 38 (p. 4376)

Amendement n° 361 de M. Roger Boileau. - MM. Jean Huchon, le ministre. - Retrait.

Adoption de l'article.

Article 39 (p. 4376)

Amendements n°s 88 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 112 rectifié de M. José Balarello, rapporteur pour avis, et 186 de M. Louis Longequeue. - MM. Jean Faure, rapporteur pour avis ; José Balarello, rapporteur pour avis ; Louis Longequeue, le rapporteur, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 88 ; adoption de l'amendement n° 112 rectifié.

Adoption de l'article modifié.

Article 40 (p. 4377)

M. Roland Bernard.

Amendements n°s 280 de M. Charles Lederman, 187 à 189 rectifié de M. Robert Laucournet. - MM. Louis Minetti, Roland Bernard, le rapporteur, le ministre, Robert Laucournet. - Rejet.

Adoption de l'article.

Article additionnel (p. 4379)

Amendement n° 190 de M. Robert Laucournet. - MM. Roland Bernard, le rapporteur, le ministre, Louis Minetti. - Rejet.

Article 41 (p. 4380)

Amendements n°s 281 de M. Charles Lederman, 191 à 193 de M. Robert Laucournet, 89, 90 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 373 de M. Emile Didier, 366 de M. André Diligent, 362 de M. Louis Mercier et 51 rectifié de la commission. - MM. Louis Minetti, Marc Bœuf, Jean Faure, rapporteur pour avis ; Emile Didier, Jean Huchon, le rapporteur, le ministre. - Retrait des amendements n°s 90, 366 et 362 ; rejet des amendements n°s 281, 191, 192, 373 et 193 ; adoption des amendements n°s 89 et 51 rectifié.

Adoption de l'article modifié.

Article 42 (p. 4382)

Amendements n°s 282 de M. Charles Lederman et 194 de M. Robert Laucournet. - MM. Jean-Luc Bécart, Marc Bœuf, le rapporteur, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 194 ; rejet de l'amendement n° 282.

Adoption de l'article.

Article additionnel (p. 4383)

Amendement n° 195 de M. Robert Laucournet. - Retrait.

Article 43 (p. 4383)

Amendements n°s 283, 284 de M. Charles Lederman, 196 à 199 de M. Robert Laucournet, 379 du Gouvernement et 91 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. Jean-Luc Bécart, Marc Bœuf, le rapporteur, le ministre, Jean Faure, rapporteur pour avis ; Michel Darras. - Rejet des amendements n°s 283, 196, 197, 284, 198 et 199 ; adoption des amendements n°s 379 et 91.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel (p. 4385)

Amendement n° 285 de M. Charles Lederman. - MM. Jean-Luc Bécart, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Article 44 (p. 4386)

Amendement n° 286 de M. Charles Lederman. - MM. Jean-Luc Bécart, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article.

Article 45 (p. 4386)

Amendement n° 407 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 47 (p. 4386)

Amendement n° 380 rectifié du Gouvernement. - MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 48 (p. 4387)

Amendements n°s 408 de la commission, 381 rectifié et 393 du Gouvernement. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 49 (p. 4387)

Amendement n° 409 de la commission. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles 50 à 54. - Adoption (p. 4387)

Articles additionnels (p. 4388)

Amendement n° 287 de M. Charles Lederman. - MM. Jean-Luc Bécart, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 288 de M. Charles Lederman. - MM. Jean-Luc Bécart, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Article 22 (*précédemment réservé*) (p. 4388)

Rejet des amendements n°s 261, 161, 218, et 219 ; adoption des amendements n°s 400, 34 rectifié, 35 et 404.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels (p. 4389)

Amendements n°s 245 rectifié de M. Charles Lederman, 340 rectifié *bis* de M. Jacques Larché et sous-amendement n° 406 rectifié *bis* de M. Henri Collette. - MM. Jean-Luc Bécart, Jacques Larché, Henri Collette, le rapporteur, le ministre, Michel Darras. - Rejet de l'amendement n° 245 rectifié ; adoption du sous-amendement n° 406 rectifié *bis* et de l'amendement n° 340 rectifié *bis*, modifié, constituant un article additionnel.

Renvoi de la suite de la discussion.

3. **Représentation à un organisme extraparlamentaire** (p. 4391).
4. **Dépôt d'une question orale avec débat** (p. 4391).
5. **Dépôt d'un rapport** (p. 4391).
6. **Dépôt d'un rapport d'information** (p. 4391).
7. **Dépôt d'un avis** (p. 4391).
8. **Ordre du jour** (p. 4391).

COMPTE RENDU INTEGRAL

PRÉSIDENCE DE M. JEAN CHÉRIOUX, vice-président

La séance est ouverte à neuf heures quarante-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

Suite de la discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de 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° 27 et 28 (1986-1987).

Dans l'examen des articles, nous en sommes parvenus à l'amendement n° 256.

Articles additionnels (suite)

M. le président. Par amendement n° 256, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis et les membres du groupe communiste et apparenté proposent, après l'article 19, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Les trois premiers alinéas de l'article L. 641-1 du code de la construction et de l'habitation sont modifiés comme suit :

« A la demande du maire, dans les communes visées à l'article L. 611-1 du présent code, le représentant de l'Etat dans le département procède, par voie de réquisition pour une durée maximum d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux à usage d'habitation vacants ou inoccupés, en vue de les attribuer aux personnes mentionnées à l'article L. 641-2 dudit code.

« Ce pouvoir s'étend à la réquisition totale ou partielle des hôtels, pensions de familles et locaux similaires, à l'exception des hôtels et pensions de familles affectés au tourisme.

« De sa propre initiative, et après avis du maire, le représentant de l'Etat dans le département peut exercer le droit de réquisition dans les conditions fixées aux alinéas précédents. »

La parole est à M. Garcia.

M. Jean Garcia. Cet amendement traite de l'important problème de la possibilité de réquisition des logements libres. Il s'appuie sur une réalité concrète, incontournable : il y a à la fois de très nombreux demandeurs de logements et plusieurs dizaines de milliers de logements vacants.

Ce phénomène de vacance est, d'ailleurs, la conséquence directe de ce que l'on pourrait appeler le dysfonctionnement du marché immobilier privé dans lequel des logements demeurent vides parce que les loyers ou les prix demandés sont trop élevés ; cela est particulièrement vrai en région parisienne. En effet, les investisseurs parient sur l'aggravation de la crise de l'habitat et de la pénurie pour finir par trouver preneur et récupérer, en quelques mois, les moins-values subies en raison de la non-mise en location ou de la non-vente du logement.

Je rappelle, d'une part, que le Conseil économique et social s'est ému de cette situation dans un récent avis portant sur le logement des plus défavorisés et que, d'autre part, le rapport dit « rapport Merlin » sur le logement à Paris révèle que plus de 100 000 logements sont vacants dans la capitale.

Or, dans le même temps, le nombre de demandeurs de logement représente plusieurs centaines de milliers de familles parmi lesquelles se trouvent de jeunes couples qui vivent en cohabitation chez les parents et qui ne parviennent pas à trouver leur indépendance et leur plein épanouissement, ainsi que des familles entières entassées dans des logements suroccupés ou encore tous ceux qui ne trouvent pas de logement à loyer raisonnable et qui sont fréquemment « balotés » entre les meublés, les hôtels et les amis, quand il en reste.

Or, il existe - peut-être ne le sait-on pas assez, car ces procédures semblent être tombées en désuétude - des moyens, dans le code de la construction et de l'habitation, pour réquisitionner les logements vacants dans les villes où sévit la crise de l'habitat.

Mais la réquisition, à supposer qu'elle intervienne, est à l'initiative du préfet. Or, il n'est évidemment pas le mieux placé pour connaître l'état de vacance du patrimoine d'une ville. C'est pourquoi, par cet amendement, nous proposons de modifier l'article L. 641-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif à la réquisition des logements vacants en demandant que le déclenchement de la procédure puisse être effectué à l'initiative soit du maire, soit du préfet, et exécuté dans tous les cas par le préfet.

Je précise, pour être complet, que le code de la construction et de l'habitation prévoit par ailleurs les modalités d'indemnisation des propriétaires des logements ainsi réquisitionnés.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. La commission est défavorable à 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. Il est également défavorable.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 256, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 257, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, avant l'article 20, un article additionnel ainsi rédigé :

« I. - Nonobstant toutes dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, il ne peut être procédé, pendant une durée d'un an à dater de la promulgation de la présente loi, à aucune saisie, expulsion et plus généralement toutes voies d'exécution à l'encontre d'un locataire ou d'un accédant à la propriété de bonne foi, lorsqu'elles ont pour cause une dette de loyers ou de charges locatives, le défaut de paiement d'emprunt contracté pour l'acquisition du logement principal, lorsque la dette est due au chômage, à la maladie ou plus généralement à la crise économique.

« Est réputé de bonne foi le locataire ou l'accédant à la propriété qui, avant d'être démuné de moyens d'existence, exécutait ses obligations contractuelles et légales découlant du contrat de location ou d'accession à la propriété.

« II. - Une loi ultérieure, promulguée dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi fixera les règles d'indemnisation du bailleur ou du créancier, les ressources affectées à cette indemnisation et les modalités de relogement éventuel du locataire ou de l'accédant.

« L'indemnisation ultérieure du bailleur ou du créancier visée à l'alinéa ci-dessus court à compter de la promulgation de la présente loi. »

La parole est à M. Garcia.

M. Jean Garcia. Il s'agit d'un amendement de repli par rapport à notre amendement précédent qui visait à donner au juge la possibilité d'ordonner le maintien dans les lieux.

Nous proposons en effet que, pendant une durée d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, il ne puisse être procédé à aucune saisie, à aucune expulsion ni à toutes autres voies d'exécution à l'encontre d'un locataire ou d'un accédant à la propriété qui aurait des difficultés de paiement - ils sont nombreux dans ce cas ! - pour cause de chômage, de maladie ou parce que, d'une façon générale, il est victime de la crise économique. Nous suggérons, en outre, qu'une loi ultérieure règle la procédure de l'indemnisation du bailleur ; notre précédente proposition tient toujours, même si vous l'avez rejetée.

C'est la gestion du capitalisme de la société qui est responsable de la crise et donc, tous les tenants de cette gestion. Mais vous, monsieur le ministre, avec votre Gouvernement, vous portez la responsabilité de l'aggravation de cette crise par les mesures que vous prônez dans tous les domaines ; nous l'avons démontré tout au long de ce débat.

Ce projet de loi va permettre d'augmenter considérablement les loyers et, par conséquent, aggraver d'autant les difficultés des familles à revenus modestes ; à cet égard, vous portez, à mon sens, une responsabilité toute particulière. C'est la raison pour laquelle nous avons déposé cet amendement ; il permettra de faire savoir que vous allez mettre dans de très grandes difficultés matérielles et morales des milliers de familles.

Vous pouvez bien parler des « restaurants du cœur », auxquels nous portons toute notre attention, mais si l'aide ponctuelle et la solidarité sont nécessaires à ces familles, ce qui leur serait d'un réel secours, ce serait d'autres conditions de vie où la précarité ne serait plus reine. Pour beaucoup, un toit ou de quoi payer leurs quittances de gaz ou d'électricité pour se chauffer les aiderait momentanément, mais un emploi serait, pour tous, un bien meilleur remède que toute autre solution proposée par votre Gouvernement. Je parle de véritables emplois et non d'emplois au rabais, semblables à ceux dont le Gouvernement vient d'annoncer la création.

Votre projet est inacceptable par les situations dramatiques qu'il va contribuer à créer. Nous demandons donc au Sénat d'adopter cet amendement qui permettra aux familles les plus défavorisées de garder un toit.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Elle est défavorable à cet amendement, d'autant qu'à l'heure actuelle - et il n'y a pas de raison pour que cela change - les conditions particulières de tel ou tel locataire en difficulté sont toujours appréciées avant qu'une décision d'expulsion ne soit prise.

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, lui aussi, défavorable à cet amendement.

A l'argument de M. le rapporteur, j'en ajouterai un autre : dans de nombreux départements, comme je le disais lors de l'examen de l'amendement n° 254, des commissions départementales pour les personnes qui éprouvent des difficultés à payer leur loyer ont souvent été mises en place afin d'éviter toute difficulté excessive.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 257, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

CHAPITRE IV

Dispositions transitoires

Article 20

M. le président. « Art. 20. - Les locations de locaux vacants, neufs ou anciens, conclues postérieurement à la publication de la présente loi sont régies par les dispositions des chapitres premier à III du présent titre.

« Les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi restent régis jusqu'à leur prochain renouvellement ou reconduction par les dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, les dispositions des articles 21 et 22 sont applicables à ces contrats.

« Pour les contrats venant à expiration avant le 1^{er} octobre 1987 et pour lesquels le bailleur, avant la date de renouvellement ou de reconduction du contrat, propose au locataire un nouveau loyer selon les dispositions de l'article 21, le terme du contrat est réputé prorogé de plein droit de douze mois.

« Dès la date d'effet de leur renouvellement ou de leur reconduction, les contrats en cours à la date de publication de la présente loi sont régis par les dispositions des chapitres premier à IV du présent titre. »

Je suis saisi de quatre amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 32 rectifié, présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, a pour objet de rédiger comme suit cet article :

« Jusqu'à leur terme les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, les dispositions des articles 21 à 23 du présent chapitre s'appliquent à ces contrats dès la publication de la présente loi.

« A compter de la date d'effet de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite, ces contrats sont régis par les dispositions du présent titre. »

Le deuxième, n° 154, déposé par MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés, tend, à la fin du premier alinéa de cet article, à remplacer les mots : « des chapitres I à III du présent titre » par les mots : « des chapitres I à IV du présent titre. »

Le troisième, n° 258, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, vise à supprimer la seconde phrase du deuxième alinéa de cet article.

Enfin, le quatrième, n° 259, également déposé par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, a pour objet de supprimer les deux derniers alinéas de cet article.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 32 rectifié.

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'amendement n° 32 rectifié tend à modifier la rédaction de l'article 20 qui distingue très précisément les contrats en cours qui sont soumis à la loi de 1982 et les contrats renouvelés ou reconduits qui seront soumis à la nouvelle loi en cours d'examen.

Nous commençons ici l'étude des dispositions transitoires que nous examinerons au fur et à mesure des articles et qui ont été partiellement réécrites par la commission des lois.

M. le président. La parole est à M. Laucournet, pour défendre l'amendement n° 154.

M. Robert Laucournet. A ce point de la discussion, il nous paraît indispensable de protéger les locataires qui vont renouveler leur contrat de location dans les mois suivant la publication de cette loi.

Cet amendement n° 154 tend à inclure le chapitre IV du présent titre dans les dispositions qui régissent ces renouvellements pour éviter, surtout dans les grandes villes, une augmentation brutale des loyers et les conséquences qui en découleraient sur le plan social.

Le risque est grand, en effet, pendant cette période transitoire, de voir le prix des loyers des appartements vacants, qu'ils soient neufs ou anciens, monter très sensiblement, surtout dans les grandes agglomérations.

M. le président. La parole est à M. Garcia, pour défendre les amendements n°s 258 et 259.

M. Jean Garcia. Nous portons une grande attention au problème des loyers.

Le premier amendement, n° 258, a pour objet de préciser que les contrats en cours doivent toujours être régis par la loi Quilliot, notamment pour les loyers.

Le second, n° 259, permettrait au régime juridique de la loi Quilliot de continuer à s'appliquer aux contrats en cours.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est défavorable aux amendements n°s 154, 258 et 259, qui sont contraires à l'esprit du dispositif prévu au titre des dispositions transitoires. Ce dispositif, je l'ai dit, a été modifié par la commission des lois.

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 n° 32 rectifié présenté par M. Dejoie.

Il est défavorable aux amendements n°s 154, 258 et 259 pour des raisons qu'il a évoquées de multiples fois.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 32 rectifié.

M. Jean Garcia. Je demande la parole, contre l'amendement.

M. le président. La parole est à M. Garcia.

M. Jean Garcia. Avec une extrême pudeur, M. le rapporteur écrit dans son rapport que : « la libéralisation de la négociation des contrats de bail peut éventuellement entraîner certaines augmentations de loyer » et qu'« il a été prévu d'étaler dans le temps la mise en application de ces nouvelles dispositions ». Tout cela est dit en termes bien choisis.

Le Gouvernement et la majorité savent en effet que l'économie de ce projet de loi est désastreuse et que ce dernier va provoquer une spéculation massive aux dépens des locataires. Le Gouvernement en est donc réduit à tenter de régler quelque peu son propre libéralisme sauvage.

Les amendements n°s 258 et 259 que nous avions déposés à l'article 20, tel qu'il résulte des débats à l'Assemblée nationale, vont devenir sans objet du fait de la vraisemblable adoption de l'amendement de la commission des lois. Je tiens donc à préciser deux choses.

Premièrement, notre opposition à l'existence, et donc à l'application aux contrats en cours des dispositions des articles 21 et 22 qui organisent, d'une part, l'augmentation des loyers et, d'autre part, la possibilité de réduire de trois mois le contrat, et ce malgré le maintien de la loi Quilliot s'agissant des contrats en cours. Ainsi, ce que le Gouvernement semble donner d'une main, il le reprend de l'autre. Pour ceux d'entre vous qui pourraient encore en douter, il est

désormais clair avec cet article que la seule chose qui intéresse votre majorité et les intérêts immobiliers que vous représentez est bien le profit spéculatif au détriment des locataires.

Deuxièmement, notre opposition aux deux derniers alinéas de l'article tel qu'il est rédigé par la commission. Il est fidèle aux dispositions qui prévoient que les contrats en cours visés à cet article ne demeurent soumis à la législation en vigueur que jusqu'à leur renouvellement ou leur reconduction. Selon nous, les contrats en cours, tant qu'ils sont reconduits ou renouvelés, doivent rester sous l'emprise de la loi Quilliot : c'est un moindre mal.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ? ...

Je mets aux voix l'amendement n° 32 rectifié, accepté par le Gouvernement.

M. Robert Laucournet. Le groupe socialiste vote contre.

M. le président. Je lui en donne acte.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 20 est ainsi rédigé et les amendements n°s 154, 258 et 259 deviennent sans objet.

Article 21

M. le président. « Art. 21. - Pour les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables.

« La notification prévue ci-dessus comporte, à peine de nullité, la reproduction intégrale du présent article et le montant du loyer proposé.

« En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, le bailleur peut saisir la commission mentionnée à l'article 24 dans les conditions et délais prévus à cet article.

« Si le juge n'a pas été saisi avant le terme du contrat, celui-ci est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé. Le contrat dont les conditions de prix ont été fixées judiciairement est réputé renouvelé pour trois ans à compter de l'expiration du contrat précédent.

« En cas de hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers au cours des trois premières années du contrat renouvelé. La révision éventuelle résultant de l'article 15 s'applique à chaque valeur ainsi définie. »

La parole est à M. Laucournet.

M. Robert Laucournet. L'article 21 est relatif à la procédure de majoration du loyer lors du renouvellement des contrats en cours à la date de la publication de la loi. Nous sommes donc au sein de la période transitoire, qui est dans la philosophie du texte gouvernemental, M. le ministre et M. le rapporteur viennent de le rappeler.

L'article 21 prévoit que le loyer est fixé par rapport à celui de logements comparables. Dans ce cas, deux situations peuvent se présenter.

Premièrement, le locataire est d'accord et tout se passe bien. Il faut simplement noter que, compte tenu de la diminution de la durée du bail, l'augmentation des loyers s'étalera désormais sur trois ans au lieu des quatre ou six ans prévus au départ.

Deuxièmement, le locataire n'est pas d'accord. Il a alors la possibilité de saisir la commission départementale ou le juge. Si le tribunal compétent n'a pas été saisi avant le terme du contrat, ce dernier est résilié de plein droit à l'expiration d'un délai de six mois. A compter de ce terme, le locataire est donc congédié.

Il résulte de cet article que le locataire devra se défendre contre les propositions qui lui seront faites. Nos amendements tendent à inverser la charge de la preuve. En effet, avec ce système, beaucoup de personnes ne sauront pas comment s'y prendre, n'auront pas connaissance des voies de recours ou laisseront passer les délais. L'irréversible arrivera : ou ils seront congédiés ou ils se plieront aux conditions, peut-être abusives, du bailleur.

Les amendements que nous avons déposés à cet article éviteraient, s'ils étaient adoptés, de mettre en péril des familles entières.

M. le président. Je suis maintenant saisi de 13 amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 260, M. Lederman, M^{me} Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer cet article.

Par amendement n° 33 rectifié, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit cet article :

« Pour les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi, éventuellement renouvelés ou reconduits, le bailleur peut proposer au locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 14, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables.

« La notification correspondante doit être effectuée :

« a) pour les contrats venant à expiration avant le 1^{er} octobre 1987, avant leur terme. Si la notification a été faite moins de six mois avant le terme du contrat, le contrat est réputé venir à échéance six mois après cette notification. Cette prorogation est de plein droit.

« b) pour les autres contrats, six mois au moins avant leur terme.

« Cette notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les articles 20 à 24 du présent titre et le montant du loyer proposé.

« En cas d'accord avec le locataire, le contrat est renouvelé avec le nouveau loyer.

« A défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, ou en cas de désaccord du locataire, les parties peuvent saisir la commission départementale de conciliation. Celle-ci rend son avis dans un délai de deux mois.

« Le juge peut être saisi à tout moment avant le terme du contrat. A défaut, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour trois ans à compter de l'expiration du contrat initial. La décision du juge est exécutoire par provision.

« La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers au cours des trois premières années du contrat. La révision éventuelle résultant de l'article 15 s'applique à chaque valeur ainsi définie. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 405 rectifié, présenté par le Gouvernement, qui tend à remplacer les sixième et septième alinéas de l'amendement n° 33 rectifié par les deux alinéas suivants :

« A défaut de réponse du locataire quatre mois au moins avant le terme du contrat, celui-ci est réputé renouvelé avec le loyer proposé par le bailleur.

« En cas de désaccord, le locataire peut saisir la commission mentionnée à l'article 24 dans les conditions et délais prévus à cet article. Celle-ci rend son avis dans un délai de deux mois. »

Par amendement n° 155, MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialistes et apparentés proposent de rédiger comme suit le premier alinéa de l'article 21 :

« Pour les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi, le bailleur peut proposer au locataire, six mois avant le terme du contrat, un nouveau loyer fixé après consultation de l'observatoire des marchés locatifs ».

Les deux amendements suivants sont identiques.

Le premier, n° 216, est déposé par MM. Taittinger, Jean Boyer et les membres du groupe de l'U.R.E.I.

Le second, n° 329, est présenté par MM. Chérioux, Poncelet, les membres du groupe R.P.R., apparentés et rattachés administrativement.

Tous deux tendent, dans le premier alinéa de l'article 21, à remplacer les mots : « pour les logements comparables » par les mots : « pour les nouvelles locations de logements comparables ».

Par amendement n° 156, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, après le premier alinéa de l'article 21, d'insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« L'observatoire des marchés locatifs créé au sein de la commission départementale des rapports locatifs prévue à l'article 40 bis, organe tripartite réunissant les représentants de l'administration et les élus des locataires et des bailleurs, sera créé dans chaque département et aura pour rôle de fixer les barèmes des loyers qui serviront de référence ».

Les deux amendements suivants sont identiques.

Le premier, n° 217, est déposé par MM. Taittinger, Jean Boyer et les membres du groupe de l'U.R.E.I.

Le second, n° 330, est présenté par MM. Chérioux, Poncelet, les membres du groupe du R.P.R. apparentés et rattachés administrativement.

Tous deux tendent à remplacer les troisième et quatrième alinéas de l'article 21 par les trois alinéas suivants :

« A défaut de réponse du locataire quatre mois au moins avant le terme du contrat, celui-ci est réputé renouvelé avec le loyer proposé par le bailleur.

« En cas de désaccord, le locataire peut saisir la commission mentionnée à l'article 24 dans les conditions et délais prévus à cet article.

« Si le tribunal compétent n'a pas été saisi avant le terme du contrat, celui-ci est résilié de plein droit à l'expiration d'un délai de six mois à compter de ce terme. Le contrat dont les conditions de prix ont été fixées judiciairement est réputé renouvelé pour trois ans à compter de l'expiration du contrat précédent. »

Par amendement n° 157, MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, dans le troisième alinéa de l'article 21, après les mots : « le bailleur », d'insérer les mots : « ou le locataire ».

Par amendement n° 337, M. Balarello propose de compléter le quatrième alinéa de l'article 21 en le faisant précéder par les mots : « Nonobstant la saisine de la commission, ».

Par amendement n° 158, MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, dans la seconde phrase du quatrième alinéa de l'article 21, après les mots : « est réputé renouvelé pour », de remplacer le mot : « trois » par le mot : « quatre ».

Par amendement n° 159, MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, dans la première phrase du dernier alinéa de l'article 21, après les mots : « ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique par », de remplacer le mot : « tiers » par le mot : « quart ».

Par amendement n° 160, MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, dans la première phrase du dernier alinéa de l'article 21, après les mots : « au cours des », de remplacer le mot : « trois » par le mot : « quatre ».

La parole est à M. Garcia, pour défendre l'amendement

M. Jean Garcia. Cet amendement n° 260 a pour objet de supprimer l'article 21.

Nous voulons assurer le renouvellement des contrats par référence à l'ancien loyer, à l'exclusion de toute autre référence. Que ce soit dans la rédaction de l'Assemblée nationale ou dans celle qui est proposée par la commission des lois, nous nous opposerons donc à cet article 21.

« Il importe - écrit M. le rapporteur dans son rapport - que la mise en application de ces dispositions ne se traduise pas par une variation trop rapide des loyers. » C'est donc qu'il y aura variation. Or, à l'article précédent, le rapporteur ne faisait référence qu'à d'éventuelles augmentations de loyer. De plus, il importe qu'elles ne le soient pas trop. Ces phrases me semblent relever d'une pure déclaration d'intention.

Que se passera-t-il lorsque ce projet de loi sera voté alors que, dès le mois de juillet - mais oui ! - des propriétaires ont essayé d'abuser des locataires pour augmenter leur loyer de plus de 200 p. 100 ! Je tiens à votre disposition plusieurs

plus de 200 p. 100 ! Je tiens à votre disposition plusieurs lettres citant de tels abus, que ce soit à Aubervilliers, à Noisy-le-Grand, en Seine-Saint-Denis ou en Gironde.

La première provient du chef du centre foncier d'Aubervilliers, en Seine-Saint-Denis, qui annonce à un couple occupant un pavillon à Villeteuse appartenant à l'Etat une augmentation de 289 p. 100, soit un quadruplement du loyer. Si les locataires refusent, leur contrat est rompu. Les représentants de l'Etat de Villeteuse ne connaissent pas la loi Quilliot et agissent comme si aucune législation n'existait en ce domaine. Je considère que cela est inadmissible. Encore une fois, monsieur le ministre, que se passera-t-il, demain, quand votre projet de loi sera voté ?

On peut sérieusement se poser la question à la lecture de la lettre de ce propriétaire de Gironde, qui annonce à ses locataires, le 15 septembre 1986, que la loi Quilliot est abrogée et qu'en vertu d'une nouvelle réglementation, le prix du loyer étant librement débattu, il augmente ce dernier de 40 p. 100.

Comment, dès lors, parler de droit à l'habitat alors qu'il s'agit de faire du locataire une vache à lait dont on tire tout ce que l'on peut ? Telles sont les raisons pour lesquelles nous demandons la suppression de cet article 21.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 33 rectifié.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement réécrit l'article 21, qui définit les conditions dans lesquelles la procédure doit se dérouler.

Sans changer profondément l'économie du texte, il précise toutefois que les saisines tant de la commission de conciliation que du tribunal peuvent éventuellement être opérées par l'une ou l'autre des parties.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre le sous-amendement n° 405 rectifié.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Tout d'abord, je tiens à le rappeler, c'est au bailleur de saisir le juge. C'est un principe général du droit : le demandeur saisit le juge.

En revanche, il existe un autre principe : « Qui ne dit mot consent. » Le texte initial du Gouvernement prévoyait ce dispositif.

Je vais donner au Sénat quelques explications dans la perspective des observations qui vont être faites tout au long de la discussion de cet article 21.

La procédure prévue dans le texte initial du Gouvernement, auquel a fait allusion tout à l'heure M. Laucournet, reposait sur le cumul de deux règles : d'abord, celle du principe « qui ne dit mot consent », en vertu duquel, lorsque le locataire ne répondait pas à la proposition du bailleur, le bail était renouvelé de plein droit avec le loyer fixé par le bailleur ; ensuite, celle de la sanction du refus du locataire, qui conduisait à la pleine résiliation du bail lorsque le locataire qui avait manifesté son désaccord ne saisissait pas le juge.

Si le principe « qui ne dit mot consent » n'est pas contestable et peut être rétabli dans le texte que votera le Sénat, pour éviter de donner une prime à l'inertie, en revanche, il ne paraît pas équilibré d'imposer à la partie qui marque un désaccord sur une modification du loyer de saisir le juge. Comme je l'ai déjà dit, selon un principe général du droit, c'est à celui qui demande une modification du contrat de saisir le juge en cas de désaccord.

Voilà la raison pour laquelle il est proposé de rétablir le texte initial du Gouvernement sur la partie de la règle « qui ne dit mot consent » et de reprendre le texte de l'amendement de la commission des lois sur la procédure de saisine du juge.

Ainsi le mécanisme reposerait sur un équilibre : d'une part, le locataire a intérêt à réagir et il n'est pas souhaitable de donner une prime à l'inertie ; d'autre part, le bailleur a intérêt à rechercher un accord raisonnable pour éviter de saisir le juge lui-même.

Tel est le sens du sous-amendement présenté par le Gouvernement.

M. le président. La parole est à M. Bœuf pour défendre l'amendement n° 156.

M. Marc Bœuf. Nous sommes sceptiques quant à la « référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les locations de logements comparables ».

La manière de prouver cette référence n'est nullement précisée dans le texte qui nous est soumis. Par quels moyens pourra-t-on se procurer ces éléments de comparaison ? Auprès de qui ? Des services fiscaux ? Saisis par qui ? Par le locataire sans doute, car c'est certainement lui qui va contester la proposition qui lui sera faite, à moins que le bailleur ne soit tenu à justifier ses prétentions. Devra-t-on compter sur d'hypothétiques relations de voisinage ? Et de quel voisinage ? Que fera le locataire en arrivant dans un secteur qu'il ne connaît pas ?

La méthode proposée est inapplicable. C'est pourquoi nous préconisons, notamment par notre amendement n° 156, la création d'un observatoire du marché locatif dans chaque département, qui serait un organe tripartite réunissant les représentants de l'administration, des locataires et des bailleurs.

Cet observatoire pourrait prendre connaissance du montant des loyers pratiqués dans le voisinage et donner son avis sur les propositions faites par le bailleur.

M. le président. La parole est à M. Taittinger pour défendre l'amendement n° 216.

M. Pierre-Christian Taittinger. Cet amendement tend, comme un certain nombre d'autres que j'ai déposés, à revenir au texte initial du Gouvernement, qui me paraissait mieux respecter l'équilibre que nous recherchons.

Vous voudrez bien me pardonner, monsieur le ministre, de faire état à plusieurs reprises, au cours de ce débat, de mon accord avec votre texte initial, mais il se trouve que celui-ci correspondait à une philosophie que, personnellement, j'approuve totalement.

M. le président. La parole est à M. Jean-François Le Grand pour défendre l'amendement n° 329.

M. Jean-François Le Grand. Cet amendement se borne à rétablir le texte initial du projet gouvernemental qui, après avoir été approuvé en commission, a été modifié en séance publique par l'Assemblée nationale. En effet, il ne paraît pas acceptable que la loi nouvelle, qui se veut d'essence libérale, soit plus restrictive sur ce point que le décret d'application du 26 décembre 1985, pris dans le cadre de la loi du 22 juin 1982, qui se référait uniquement « aux loyers pratiqués localement », sans autre limitation.

Par ailleurs, la philosophie de l'article 21 est la référence au marché et l'on voit mal alors comment la fixation du loyer pourrait ne pas se faire par comparaison avec « les nouvelles locations ». Le renvoi, actuellement prévu, « aux loyers constatés au cours des trois dernières années » est une référence trop ancienne pour déterminer valablement le loyer pour les trois années à venir. Il risquerait de provoquer d'entrée de jeu un décalage avec la réalité du marché.

M. le président. La parole est à M. Bœuf pour défendre l'amendement n° 156.

M. Marc Bœuf. Il s'agit de la création de l'observatoire des marchés locatifs. En défendant l'amendement n° 155, j'ai précisé les raisons pour lesquelles nous étions très favorables à cette création.

Hier, le Sénat a déjà repoussé un amendement qui prévoyait l'existence de cet observatoire des marchés locatifs. Notre philosophie et l'étude que nous avons faite de ce projet de loi nous ont amenés à demander la création d'un tel observatoire. Evidemment, nous n'avons pas beaucoup d'illusions quant à son avenir, et, cependant, nous avons tenu, par cet amendement, à défendre cette idée qui aurait des résultats intéressants dans les rapports entre bailleurs et locataires.

M. le président. La parole est à M. Taittinger pour défendre l'amendement n° 217.

M. Pierre-Christian Taittinger. Je n'ajouterai rien à ce que j'ai dit à propos de notre amendement précédent. Je suis toujours dans la logique d'un ensemble que j'essaie de proposer à M. le ministre et qui devrait le toucher un peu puisque cet ensemble a été élaboré par lui-même.

M. le président. La parole est à M. Caldaguès pour défendre l'amendement n° 330.

M. Michel Caldaguès. Au cours de la discussion générale, j'ai émis les plus sérieuses réserves sur la rédaction modifiée de l'article 21 telle qu'elle nous est parvenue de l'Assemblée nationale.

En effet, le Gouvernement a prévu une période transitoire pour l'application des nouvelles modalités de fixation des loyers. Cette transition se justifiait à un double titre : d'une part, parce que la remise en ordre des loyers, dont certains sont très décalés, ne peut évidemment pas se faire brutalement ; d'autre part, parce que cette remise en ordre ne pourra avoir lieu que lorsque la politique du Gouvernement, qui tend à remédier à la pénurie de logements locatifs, aura porté ses fruits.

N'oublions pas que la pénurie livre le locataire au propriétaire. C'est à cette situation qu'il convient de remédier et tel est l'objet de la politique gouvernementale. Un certain temps est nécessaire pour que cette politique se développe et la période transitoire doit permettre à la situation de changer.

Dans les grandes agglomérations, cette période est fort longue puisqu'elle est de l'ordre de dix ans. A ce sujet, hier, M. Darras a cru pouvoir me faire dire : « Après moi le déluge ». Non ! Nous ne sommes pas indifférents à ce qui se passera dans dix ans mais, compte tenu de ce que je viens de dire et des résultats de la politique du Gouvernement, les relations contractuelles pourront sans doute alors se développer sur des bases plus équitables.

L'Assemblée nationale a modifié l'article 21, allongeant ainsi la période transitoire qui, je le répète, est de l'ordre de dix ans dans les grandes agglomérations.

En effet, le texte initial du projet de loi disposait : « A défaut de réponse du locataire quatre mois au moins avant le terme du contrat, celui-ci est réputé renouvelé avec le loyer proposé par le bailleur. » L'Assemblée nationale a inversé la situation en précisant qu'à défaut de réponse du locataire celui-ci est réputé ne pas être d'accord.

Que se passerait-il, en effet, avec l'application de ce dispositif, mes chers collègues ? Les locataires auraient dès lors une grande tentation, c'est le moins que l'on puisse dire, de ne pas répondre aux propositions de leur propriétaire puisque, pour parler vulgairement, ils auraient la possibilité de « jouer la pendule ».

Dans ces conditions, le propriétaire saisirait le juge, d'où un encombrement certain de la juridiction avec tous les inconvénients que cela peut présenter sur le plan de l'intérêt général. Le juge nommerait un expert. N'oubliez pas qu'il est assez inhabituel pour le juge au civil de fixer des loyers civils. Il s'agit d'une grande novation.

Je n'ai rien contre les experts, mes chers collègues. Je les estime beaucoup pour leurs compétences. Mais vous connaissez les conséquences de l'encombrement des juridictions, les durées d'expertise, notamment en matière de sinistres incendie ou accident d'automobile. Je n'ai pas besoin de vous expliquer combien de temps dureraient les expertises.

De la sorte, au tunnel législatif que constitue la période transitoire s'enchaînerait une sorte de tunnel judiciaire. Je ne crois pas que cela serait très heureux parce que ce tunnel judiciaire est un biais. Si l'on estime que la période transitoire est trop courte, alors qu'on le dise très clairement ; ce n'est pas mon sentiment, je ne pense pas que cela soit non plus celui du Gouvernement, comme en témoigne d'ailleurs son sous-amendement n° 405 rectifié. D'autant que, si le Gouvernement considérait que la période transitoire est décidément trop courte, cela signifierait qu'il n'a pas grande confiance dans les vertus de sa politique pour porter ses fruits dans le délai de cette période transitoire.

D'où l'amendement que les membres du groupe R.P.R. ont déposé et que j'ai l'honneur de défendre. Il peut se résumer de la façon suivante : il renverse la charge de la preuve en vertu du fameux principe « qui ne dit mot consent ».

Ici, je me tourne vers la commission des lois en soumettant à sa réflexion deux adages auxquels elle est très attachée par vocation : le premier, c'est « donner et retenir ne vaut » - or le passage du tunnel législatif au tunnel judiciaire aboutira à retirer une partie de ce que l'on aura donné - et le second, que le ministre a cité abondamment, c'est « qui ne dit mot consent ».

C'est pour toutes ces raisons que les membres du groupe du R.P.R. soumettent cet amendement à votre appréciation, mes chers collègues. Il est bien entendu que son représentant n'a pas été sourd aux arguments développés par le Gouvernement lors de la présentation du sous-amendement n° 405 rectifié qui améliore le projet de loi initial parce qu'il s'incline devant le principe « qui ne dit mot consent ».

Dans ces conditions, j'indique, d'ores et déjà, sans avoir besoin de me faire prier, que si la commission des lois acceptait le sous-amendement n° 405 rectifié, je serais prêt, au nom de mon groupe, à retirer l'amendement n° 330.

M. le président. La parole est à M. Bœuf, pour défendre l'amendement n° 157.

M. Marc Bœuf. Cet amendement tend à permettre aux locataires comme aux bailleurs, en cas de désaccord sur l'augmentation de loyer proposée, de saisir la commission mentionnée à l'article 24.

Le projet de loi n'offre cette possibilité qu'au seul bailleur, alors que, selon nous, pour des raisons d'équité ou d'équilibre de rapports entre locataires et bailleurs, elle doit également être ouverte au locataire.

M. le président. La parole est à M. Balarello, pour défendre l'amendement n° 337.

M. José Balarello. Si la précision apportée par cet amendement ne figurerait pas dans le projet de loi, on pourrait croire que le recours devant la commission de conciliation est suspensif ou qu'il est nécessaire d'attendre que cette commission ait statué avant de pouvoir saisir le juge compétent.

M. le président. La parole est à M. Bœuf, pour défendre les amendements nos 158, 159 et 160.

M. Marc Bœuf. Il s'agit d'amendements de coordination qui n'ont plus d'objet en raison des votes émis hier. Je les retire donc.

M. le président. Les amendements nos 158, 159 et 160 sont retirés.

Quel est l'avis de la commission sur l'ensemble des amendements restant en discussion ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission ayant partiellement récrit la procédure, elle ne peut qu'émettre un avis défavorable sur les différents amendements, exception faite de celui que vient de présenter notre collègue M. Balarello, lequel semble satisfait par l'amendement de la commission.

Quant au sous-amendement n° 405 rectifié, déposé par le Gouvernement, la commission des lois n'a pu en débattre et n'a donc pas pu en évaluer le bien-fondé.

Je me permets de dire à M. le ministre que je suis aussi friand que lui des adages, mais qu'il ne m'apparaît pas que le proverbe « qui ne dit mot consent » soit fréquemment employé en matière juridique ; on l'utilise plutôt dans d'autres circonstances.

M. Jacques Larché, président de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Je demande la parole.

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

M. Jacques Larché, président de la commission des lois. Je demande une suspension de séance afin de réunir la commission. Elle doit, en effet, étudier une harmonisation éventuelle entre les textes qui nous sont soumis.

M. le président. Le Sénat voudra sans doute accéder à la demande de M. le président de la commission des lois. (Assentiment.)

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix heures trente-cinq, est reprise à onze heures quarante.)

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, à la suite de la réunion qui vient d'avoir lieu, la commission des lois a procédé, en fait, à une réécriture totale de son amendement, tendant à

une nouvelle rédaction de l'article 21 en essayant de tenir compte du sous-amendement présenté par le Gouvernement. Je donne lecture de cet amendement n° 33 rectifié *bis* :

« Pour les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi, éventuellement renouvelés ou reconduits, le bailleur peut proposer au locataire dans les conditions de forme prévues à l'article 14 un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables.

« La notification correspondante doit être effectuée :

« a) pour les contrats venant à expiration avant le 1^{er} octobre 1987, avant leur terme. Si la notification a été faite moins de six mois avant le terme du contrat, le contrat est réputé venir à échéance six mois après cette notification. Cette prorogation est de plein droit.

« b) pour les autres contrats, six mois au moins avant leur terme.

« Cette notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les articles 20 à 24 du présent titre et le montant du loyer proposé.

« En cas d'accord avec le locataire, le contrat est renouvelé avec le nouveau loyer.

« A défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, celui-ci est réputé renouvelé avec le loyer proposé par le bailleur. » Il s'agit de l'insertion du premier alinéa du sous-amendement qui a été proposé par le Gouvernement en dernière minute.

« En cas de désaccord, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission mentionnée à l'article 24 dans les conditions et délais prévus à cet article. Celle-ci rend son avis dans un délai de deux mois.

« A défaut d'avis ou de conciliation dans ce délai, le juge peut être saisi par l'une ou l'autre des parties avant le terme du contrat. Dans le cas contraire » - c'est-à-dire à défaut de saisine du juge - « le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour trois ans à compter de l'expiration du contrat initial. La décision du juge est exécutoire par provision.

« La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers au cours des trois premières années du contrat. La révision éventuelle résultant de l'article 15 s'applique à chaque valeur ainsi définie. »

Je vais me livrer maintenant à un bref commentaire explicatif de l'ensemble. Cette nouvelle rédaction comporte en fait deux notions.

Premièrement, on incite le locataire à ne pas rester passif et à intervenir de son côté après l'action proprement dite du propriétaire qui a proposé un nouveau loyer.

Deuxièmement, on détermine une procédure successive. Le locataire dispose d'un certain temps de réflexion à la suite duquel la commission est saisie par l'une ou l'autre des parties.

Pendant le délai de deux mois imparti à la commission, plusieurs événements peuvent se produire. La commission donnera un avis et essaiera de procéder à une conciliation. Si cette conciliation n'a pu avoir lieu, à ce moment-là, et à ce moment-là seulement, le juge pourra être saisi, là encore, par l'une ou l'autre des parties. Si le juge n'est pas saisi - et on peut considérer que cette saisine sera le fait dans un grand nombre de cas du propriétaire - le propriétaire sera considéré comme ayant en quelque sorte abandonné sa réclamation et on en reviendra aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé.

Par conséquent, cette nouvelle rédaction semble présenter un parfait équilibre en ce sens que le locataire est incité à intervenir tandis que, à la fin de la procédure, le propriétaire peut, s'il le veut, agir.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 33 rectifié *bis*, présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, et tendant à rédiger comme suit cet article :

« Pour les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi, éventuellement renouvelés ou reconduits, le bailleur peut proposer au locataire dans

les conditions de forme prévues à l'article 14 un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables.

« La notification correspondante doit être effectuée :

« a) pour les contrats venant à expiration avant le 1^{er} octobre 1987, avant leur terme. Si la notification a été faite moins de six mois avant le terme du contrat, le contrat est réputé venir à échéance six mois après cette notification. Cette prorogation est de plein droit.

« b) pour les autres contrats, six mois au moins avant leur terme.

« Cette notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les articles 20 à 24 du présent titre et le montant du loyer proposé.

« En cas d'accord avec le locataire, le contrat est renouvelé avec le nouveau loyer.

« A défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, celui-ci est réputé renouvelé avec le loyer proposé par le bailleur.

« En cas de désaccord, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission mentionnée à l'article 24 dans les conditions et délais prévus à cet article. Celle-ci rend son avis dans un délai de deux mois.

« A défaut d'avis ou de conciliation dans ce délai, le juge peut être saisi par l'une ou l'autre des parties avant le terme du contrat. Dans le cas contraire, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour trois ans à compter de l'expiration du contrat initial. La décision du juge est exécutoire par provision.

« La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers au cours des trois premières années du contrat. La révision éventuelle résultant de l'article 15 s'applique à chaque valeur ainsi définie. »

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je remercie la commission des lois pour cet effort de coordination et de clarification. Le sous-amendement du Gouvernement est ainsi pris en compte puisqu'il est fait référence à des logements comparables et non pas à de nouveaux logements.

Cela dit, le Gouvernement souhaite que les amendements présentés par MM. Balarello, Taittinger et Chérioux soient retirés, dans la mesure où leurs auteurs ont maintenant satisfaction avec la nouvelle rédaction proposée.

Enfin, je retire le sous-amendement n° 405 rectifié, qui n'a plus d'objet.

M. le président. Le sous-amendement n° 405 rectifié est retiré.

Monsieur Balarello, votre amendement est-il maintenu ?

M. José Balarello. La nouvelle rédaction proposée me satisfait pleinement. Je retire donc l'amendement n° 337.

M. le président. L'amendement n° 337 est retiré.

Monsieur Taittinger, vos amendements sont-ils maintenus ?

M. Pierre-Christian Taittinger. Je suis très satisfait par l'amendement n° 33 rectifié *bis*, car j'y trouve une réponse à mes préoccupations. Je retire donc mes deux amendements n°s 216 et 217.

M. le président. Les amendements n°s 216 et 217 sont retirés.

Monsieur Caldaguès, maintenez-vous vos amendements ?

M. Michel Caldaguès. La solution proposée par la commission des lois est aussi modérée que possible, puisqu'elle rétablit le principe « qui ne dit mot consent », ce qui est, à mon avis, l'essentiel. Ce principe n'est pas, comme l'a souligné notre rapporteur, un adage juridique, mais un principe du bon sens populaire. Cependant, l'un vaut bien l'autre : le droit n'est-il pas l'expression du bon sens ?

Un sénateur sur les travées du R.P.R. Pas toujours !

M. Michel Caldaguès. En tout cas le plus souvent possible !

Dans ces conditions, je retire bien volontiers mes amendements n°s 329 et 330.

M. le président. Les amendements nos 329 et 330 sont retirés.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 260, 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° 33 rectifié bis.

M. Jean Garcia. Je demande la parole, contre l'amendement.

M. le président. La parole est à M. Garcia.

M. Jean Garcia. Cet amendement aura pour conséquence des augmentations considérables de loyer, ce que nous ne cessons de dénoncer. Même si des précautions de style sont prises par la commission, le groupe communiste votera contre l'amendement n° 33 rectifié bis.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 33 rectifié bis, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 21 est donc ainsi rédigé et les amendements nos 155, 156 et 157 n'ont plus d'objet.

Article 22

M. le président. « Art. 22. - Pour les contrats en cours à la date de publication de la présente loi, lorsqu'il n'est pas fait application des dispositions de l'article 21, le bailleur peut donner congé trois mois au moins avant le terme du contrat sous réserve du respect des dispositions de l'article 14 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

« Ce congé doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

« En cas de congé pour vendre, le droit de préemption du locataire prévu à l'article 11 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée reste applicable. »

Sur cet article, je suis saisi de neuf amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 261, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, tend à supprimer cet article.

Le deuxième, n° 161, déposé par MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés, vise au début du premier alinéa de cet article, à supprimer les mots : « Pour les contrats en cours à la date de publication de la présente loi ».

Le troisième, n° 400, présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, a pour objet, au premier alinéa de cet article, après les mots : « en cours à la date de publication de la présente loi », d'ajouter les mots : « éventuellement renouvelés ou reconduits, ».

Le quatrième, n° 218, déposé par MM. Taittinger, Jean Boyer et les membres du groupe de l'U.R.E.I., a pour but, au premier alinéa de cet article, après les mots : « le terme du contrat », de supprimer la fin de cet alinéa.

Le cinquième, n° 34 rectifié, présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, tend à rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« Ce congé doit être fondé soit sur la décision du bailleur de vendre le logement ou de le reprendre pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par son conjoint, ses descendants, ses ascendants ou ceux de son conjoint soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise et le motif allégué. »

Le sixième, n° 219, déposé par MM. Taittinger, Jean Boyer et les membres du groupe de l'U.R.E.I., vise à supprimer le dernier alinéa de cet article.

Le septième, n° 351, présenté par MM. Brantus, Colin, Boileau, Mercier et les membres du groupe de l'union centriste, a pour objet de remplacer le dernier alinéa de cet article par les alinéas suivants :

« En cas de congé pour vendre, le locataire peut demander au bailleur, dans les quinze jours de la notification du congé à peine de forclusion, le prix et les conditions de la vente ; il peut manifester son intention d'acquiescer dans le délai d'un mois à compter du jour où les conditions précitées ont été portées à sa connaissance ; passé ce délai, il ne peut plus se porter acquiesceur.

« L'accord du locataire, exprimé dans le délai imparti, vaut promesse d'achat aux conditions exprimées. »

Le huitième, n° 35, déposé par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, a pour but de compléter *in fine* le dernier alinéa de cet article par les mots : « jusqu'à l'expiration du contrat en cours à la date de publication de la présente loi. »

Enfin, le neuvième, n° 404, présenté par le Gouvernement, tend à compléter cet article par un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Pour l'exercice du droit de substitution mentionné au quatrième alinéa de l'article 11 de la loi du 22 juin 1982 précitée, le locataire communique au bailleur l'adresse à laquelle la notification du contrat de vente doit être effectuée. A défaut, le locataire ne peut se prévaloir de ce droit de substitution. »

La parole est à M. Garcia, pour défendre l'amendement n° 261.

M. Jean Garcia. Nous sommes profondément attachés à la stabilité du droit des locataires. Nous avons eu l'occasion, lors de la discussion de l'article 9, de développer ce point de vue et d'affirmer que le renouvellement du contrat de location d'un local d'habitation doit être de droit, sauf si le bailleur ou l'un de ses proches veut y habiter personnellement ou le vendre, à condition que ce dernier possède moins de cinq logements.

L'article 22 prévoit, au titre des dispositions transitoires, que le bailleur sera autorisé à donner congé au locataire trois mois au moins avant le terme du contrat si ce congé est fondé sur une décision de vente ou de reprise du logement.

Nous sommes opposés à tout ce qui précarise la situation du locataire. Or c'est le cas de cet article, qui proroge l'applicabilité de la loi Quilliot pour les seuls contrats en cours. Ici encore, nous semble-t-il, le Gouvernement a éprouvé le besoin de tempérer les dispositions de son projet de loi. L'application de la loi Quilliot lui semble trop rigide pour les spéculateurs immobiliers, alors il cède à nouveau sous leur pression.

Même si le maintien des articles 11 et 14 de la loi de 1982 est un progrès par rapport au projet de loi initial, nous sommes opposés à l'ensemble du dispositif et nous demandons la suppression de cet article 22.

M. le président. La parole est à M. Laucournet, pour défendre l'amendement n° 161.

M. Robert Laucournet. Cet amendement tend à contraindre le bailleur à justifier son congé quelle que soit la période. Il est souhaitable d'assurer la plus grande continuité possible dans l'utilisation du logement et dans les conditions de son entretien et de son amélioration.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 400.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il s'agit d'un amendement explicatif qui tend simplement à apporter une précision.

M. le président. La parole est à M. Jean Boyer, pour présenter l'amendement n° 218.

M. Jean Boyer. Les dispositions ajoutées par l'Assemblée nationale vont, à notre avis, à l'encontre de l'économie générale du projet. Nous souhaitons donc supprimer la fin du premier alinéa de l'article 22.

M. le président. La parole est à M. Le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 34 rectifié.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel qui ne modifie en rien l'esprit de cet article.

M. le président. La parole est à M. Jean Boyer, pour défendre l'amendement n° 219.

M. Jean Boyer. La réintroduction du droit de préemption en cas de vente n'apparaît pas justifiable dès lors que l'on a écarté ce principe du statut locatif de droit commun.

Il est contradictoire de chercher à réintroduire un tel principe au cours de la période transitoire.

M. le président. L'amendement n° 351 est-il soutenu ?...

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 35.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement a pour objet de limiter la mise en œuvre du droit de préemption à la seule durée du contrat en cours au jour de la publication de la loi.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour présenter l'amendement n° 404.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. A la suite du débat à l'Assemblée nationale, il est apparu que l'exercice du droit de substitution pourrait se heurter à des difficultés pratiques lorsqu'on ne saurait où joindre l'ancien locataire : dans un tel cas, la vente pourrait être frappée d'une certaine fragilité. Pour résoudre ce problème, je propose donc de compléter le dernier alinéa de l'article 22.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 261, 161, 218, 219 et 404 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission a repoussé les amendements n°s 261, 161, 218 et 219.

Quant à l'amendement n° 404, il apporte un heureux complément que la commission peut approuver.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 261, 161, 400, 218, 34 rectifié, 219 et 35 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. L'article 22 est une pièce importante de la période transitoire puisqu'il définit les modalités de congé. Il paraît donc exclu - M. le rapporteur l'a dit - d'accepter tant l'amendement n° 261, qui supprime toute possibilité de congé, que l'amendement n° 161, qui étend à l'ensemble des contrats le congé motivé.

Je rappelle, en effet, que la période transitoire ne s'applique pas aux nouvelles locations et que, pour les locations en cours, il s'agit de passer progressivement d'un système administré à un régime de liberté.

Il faut donc ménager les transitions nécessaires pour les locataires en place. En conséquence, la référence à l'article 14 de la loi du 22 juin 1982, qui apporte une certaine sécurité aux personnes âgées pour les locations en cours, doit être maintenue. Pour cette raison, le Gouvernement, comme la commission, est défavorable à l'amendement n° 218 de M. Taittinger.

En ce qui concerne le droit de préemption du locataire en cas de vente, il s'agit, là encore, d'une nécessité pendant la période transitoire, car, pendant cette période, il maintient la notion de congé motivé. Nous devons pouvoir vérifier que la vente s'est déroulée dans les conditions requises en évitant tout contournement de la règle. Le Gouvernement ne peut donc accepter l'amendement n° 219, qui supprime totalement ce droit de préemption, non plus que l'amendement n° 35, qui le limite au seul premier renouvellement de contrats en cours. Dans les grandes villes, en général, deux renouvellements seront soumis à la période transitoire et il n'y a aucune raison d'adopter des règles différentes pour le premier et pour le second renouvellement dans cette période.

En résumé, le Gouvernement est défavorable aux amendements n°s 261, 161, 218, 219 et 35 ; en revanche, il émet un avis favorable sur les amendements n°s 400 et 34 rectifié qui améliorent et précisent le texte.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je crois qu'il y a une incompréhension entre le Gouvernement et la commission des lois sur l'amendement n° 35. Le droit de préemption n'est pas proposé jusqu'au premier renouvellement du contrat, mais

tout simplement jusqu'à l'expiration du contrat en cours à la date de publication. Il n'y a donc pas de nouvelle prorogation.

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 rapporteur, j'ai bien compris votre réflexion complémentaire, mais nous avons réellement un différend sur ce point.

Le Gouvernement estime qu'il faut permettre l'exercice du droit de préemption jusqu'à la fin de la période transitoire, donc pour deux renouvellements, si nécessaire. En conséquence, il maintient son avis défavorable sur l'amendement n° 35.

M. Jacques Larché. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Larché.

M. Jacques Larché. Monsieur le président, permettez-moi de soulever un problème qui est lié à celui du droit de préemption.

Quel que soit le moment où ce droit de préemption s'achèvera, la commission a estimé qu'il serait souhaitable de le remplacer par un droit de préférence.

Or, dans l'ordre de discussion des articles, je constate que l'amendement n° 340, que j'aurai l'honneur de proposer et qui traite de ce droit de préférence ne viendra en discussion qu'avant l'article 55.

Je me demande donc s'il ne conviendrait pas de l'appeler en discussion immédiatement après l'article 22, sous forme d'article additionnel. En effet, après avoir réglé le problème du droit de préemption, il serait souhaitable, me semble-t-il, de traiter aussitôt de la procédure qui sera appelée à le remplacer.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur cette demande de priorité ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. M. Larché pose le problème du droit de préférence pendant la période transitoire, mais, surtout, après la période transitoire.

Dans cette partie du projet de loi, qui a trait à la période transitoire, la position du Gouvernement est que le droit de préemption doit pouvoir jouer. Par conséquent, il est important que cette notion soit bien attachée à la période transitoire.

Cela dit, le Gouvernement étudiera la proposition de M. Larché en son temps. En effet, au delà de la période transitoire, le droit de préférence peut parfaitement être discuté, comme il est prévu, avant l'article 55.

M. le président. Monsieur Larché, la proposition de M. le ministre vous convient-elle ?

M. Jacques Larché. Pas tout à fait.

Tout dépend, en fait, de la logique dans laquelle on souhaite se placer. Le droit de préemption est maintenu dans les conditions que nous allons examiner pour une période transitoire, après quoi, si ma proposition est acceptée par le Sénat, il sera remplacé par autre chose.

Le problème qui se pose est de savoir si ce qui remplacera le droit de préemption doit être discuté au moment où la décision est prise de maintenir ce droit de préemption pour une période transitoire ou à la fin de la discussion.

Je suggérerais simplement que l'on retienne la première solution, c'est-à-dire que nous prévoyions tout de suite ce que nous ferons quand ce droit de préemption ne sera plus applicable.

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. Dans un souci de conciliation, je demande la réserve de l'article 22

jusqu'avant l'examen de l'article 55, de façon que les parlementaires puissent juger de l'ensemble du dispositif - période transitoire et période définitive.

M. le président. Monsieur Larché, cette demande de réserve vous agrée-t-elle ?

M. Jacques Larché. Monsieur le ministre, vous vous en remettez à la capacité de jugement des parlementaires, et nous en sommes ravis. Toutefois, cette capacité de jugement peut s'exercer aussi bien maintenant qu'ultérieurement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur cette demande de réserve ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. J'ai quelque scrupule à m'ériger en arbitre entre deux hommes aussi éminents que M. Larché et M. le ministre.

Pour ma part, je ne vois pas d'inconvénient à ce que l'on examine l'amendement tendant à insérer un article additionnel après l'article 55 en même temps que l'article 22. Il m'apparaît donc souhaitable que la réserve soit ordonnée.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix la demande de réserve de l'article 22 jusqu'avant le vote de l'article 55, demande acceptée par la commission.

(La réserve est ordonnée.)

Article 23

M. le président. « Art. 23. - Dans les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus de 1 000 000 d'habitants, les dispositions des articles 21 et 22 s'appliquent aux renouvellements des contrats intervenant avant le 31 décembre 1995. Dans les autres communes, elles s'appliquent aux renouvellements des contrats intervenant avant le 31 décembre 1991. »

Je suis saisi de six amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 262, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, tend à rédiger comme suit cet article :

« Les dispositions des articles 21 et 22 s'appliquent aux renouvellements des contrats en cours à la date de promulgation de la loi. »

Le deuxième, n° 162, déposé par MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés, vise à rédiger ainsi l'article 23 :

« Les dispositions des articles 20 et 22 s'appliquent aux trois premiers renouvellements suivant la publication de la présente loi. »

Le troisième, n° 163, présenté par les mêmes auteurs que le précédent, a pour objet, dans la première phrase de l'article 23, de remplacer le montant : « 1 000 000 » par le montant : « 100 000 ».

Le quatrième, n° 220, déposé par M. Pierre-Christian Taittinger, M. Jean Boyer et les membres du groupe de l'U.R.E.I., et le cinquième, n° 352 rectifié, présenté par MM. Boileau, Mercier, Colin, Huchon, Alduy, les membres du groupe de l'union centriste et M. François Delga, sont identiques.

Tous deux visent :

I - A la fin de la première phrase de l'article 23, à remplacer les mots : « avant le 31 décembre 1995 » par les mots : « avant le 31 décembre 1992 » ;

II - A la fin de ce même article, à remplacer les mots : « avant le 31 décembre 1991 » par les mots : « avant le 31 décembre 1989 ».

Le sixième, n° 401, déposé par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, vise, dans le texte de l'article 23, après les mots : « aux renouvellements des contrats », à ajouter les mots : « en cours lors de la publication de la présente loi, éventuellement renouvelés ou reconduits ».

La parole est à M. Garcia, pour défendre l'amendement n° 262.

M. Jean Garcia. Nous l'avons déjà dit, nous sommes opposés aux dispositions de ce texte. Elles vont entraîner des conséquences dramatiques pour la vie des gens, à tel point,

d'ailleurs, que le Gouvernement s'est senti obligé de les alléger quelque peu par des dispositions transitoires, elles-mêmes non dénuées d'ambiguïté.

Mais, dans la mesure où ces dispositions transitoires aménagent quelque peu le texte du projet, il convient qu'elles s'appliquent à tous les contrats en cours sans distinction de lieu ou de temps.

C'est la raison pour laquelle nous avons présenté cet amendement que nous vous demandons d'adopter. Il a pour objet de rendre les dispositions transitoires applicables au renouvellement des contrats en cours sans limitation dans le temps.

M. le président. La parole est à M. Bœuf, pour défendre les amendements n°s 162 et 163.

M. Marc Bœuf. L'amendement n° 162 a eu double objet : premièrement, modifier l'application dans le temps des dispositions transitoires ; deuxièmement, placer tous les citoyens de notre pays, quelle que soit la commune où ils habitent, sur un pied d'égalité.

L'amendement n° 163 a pour objet d'étendre ces mesures à davantage de communes. Les limiter aux agglomérations d'un million d'habitants reviendrait à ne les appliquer qu'à un nombre restreint d'agglomérations. Or, nous le savons très bien, le marché locatif reste tendu dans nombre d'entre elles. De toute façon, dans le cas où le marché n'est pas tendu, les hausses ne doivent pas être importantes et les bailleurs ne doivent pas être gênés.

Je rappelle également que seul un faible nombre de grosses agglomérations dépassent le million d'habitants. Je suis moi-même originaire de la communauté urbaine de Bordeaux, qui compte 650 000 habitants.

Dans nombre de ces agglomérations, il existe des banlieues, des quartiers qui ont une véritable vie et une histoire. Il importe à leurs habitants de pouvoir y rester, car ils y sont très attachés d'autant que, le plus souvent, y vivent des personnes âgées ou en proie à des difficultés de vie ; je pense, par exemple, aux familles monoparentales, aux femmes seules chargées de famille qui ont besoin de rester là parce que s'y trouvent également un grand-père, une grand-mère susceptibles de s'occuper des enfants, ou bien des voisins connus depuis fort longtemps.

Cette disposition mériterait donc d'être étendue. Tel est le sens de notre amendement.

M. le président. La parole est à M. Jean Boyer, pour défendre l'amendement n° 220.

M. Jean Boyer. La plupart des baux soumis à la loi de 1982 sont venus à échéance en juin 1986. Ils se trouvent renouvelés de plein droit, pour la plupart, pour une durée de trois ou six ans, puisque l'actuel projet n'est pas encore adopté.

C'est donc dans le cadre des mesures transitoires de l'article 21 que l'on commencera, à partir de 1989, à réévaluer certains loyers, sous le contrôle du juge. Par conséquent, on est en droit de penser que la date limite d'application des mesures transitoires est beaucoup trop lointaine. En revanche, il paraît souhaitable de prévoir une période plus longue pour les grandes agglomérations.

Tel est l'objet du présent amendement.

M. le président. La parole est à M. Mossion, pour défendre l'amendement n° 352 rectifié.

M. Jacques Mossion. Cet amendement est absolument identique à celui que vient de présenter notre collègue ; il a exactement le même objet.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 401 et donner l'avis de la commission sur les amendements n°s 262, 162, 163, 220 et 352 rectifié.

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'amendement n° 401 est purement rédactionnel et il est identique à celui que la commission a présenté à l'article précédent.

Par ailleurs, la commission des lois est défavorable à l'ensemble des amendements que vous venez d'énumérer, monsieur le président.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces six amendements ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Monsieur le président, le Gouvernement est hostile aux amendements nos 262, 162 et 163, qui prolongent à l'excès cette période transitoire, mais il l'est aussi aux amendements nos 220 et 352 rectifié, qui, à l'inverse, la réduisent exagérément.

Cette période transitoire, personne n'en conteste la nécessité, mais certains en déplorent la longueur. Je ferai, à cet égard, deux observations importantes.

La première, c'est que les nouvelles locations, qu'il s'agisse de logements neufs ou de logements anciens libérés, ne subissent pas la période transitoire. C'est un point non négligeable lorsqu'on me parle du retour des investissements.

Ma seconde observation a trait au fait que, durant cette période transitoire, n'intervient pas - nous venons d'en discuter - un blocage total des loyers, puisque des possibilités normales sont offertes au bailleur de les réévaluer dans des limites raisonnables, avec les garde-fous qui ont été prévus et que constituent la commission de conciliation et le juge.

Je rappelle, enfin, que, dès 1991, en dehors de ceux qui sont situés dans des grandes villes, plus aucun logement ne sera soumis à cette période transitoire.

Puisque le cas de Bordeaux a été cité tout à l'heure, je dois tout de même rappeler qu'en France il est de nombreuses villes dans lesquelles la loi de l'offre et de la demande est telle qu'il n'y a aucune inquiétude à avoir.

La meilleure protection du locataire réside non pas dans la réglementation, mais dans l'abondance de logements. L'expérience allemande ou belge est là, en effet, pour nous rappeler que le meilleur service à rendre au locataire pour améliorer sa liberté de choix, c'est, dans cette période transitoire, d'augmenter l'offre de logements et de faire revenir les investisseurs privés qui ont totalement abandonné le marché du logement depuis quelques années, ce qui explique tant la grave pénurie en logements que connaissent certaines villes que les extraordinaires difficultés du secteur du logement. A cet égard, je rappelle que la moitié des 600 000 emplois qui ont été perdus en France au cours des six dernières années l'ont été dans le secteur du bâtiment et des travaux publics.

M. Jean Garcia. Vous êtes bien placé pour en parler, monsieur le ministre !

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Cela dit, le problème des grandes villes demeure. Nous sommes suffisamment pragmatiques et prudents pour constater qu'aujourd'hui nous assistons - c'est un phénomène européen et international - à un retour sur les centres villes et il est donc nécessaire, dans cette période de huit ans, d'augmenter dans les grandes villes l'offre de logements, en particulier en trouvant des terrains constructibles.

Cela nous conduit à vous proposer des modifications en matière de législation de l'urbanisme, de plafonds légaux de densité ou de droits de préemption. Il est certain que des dispositifs présentant quelques avantages voilà dix ou douze ans se retournent aujourd'hui contre l'intérêt des villes et celui du logement. Une certaine déréglementation est donc nécessaire.

Dans le même temps, il faut mobiliser les élus locaux sur le problème des réserves foncières pour le logement. En effet, la situation actuelle dans de nombreuses villes les conduit à accorder une extraordinaire priorité de réserve foncière aux terrains destinés soit à des bureaux, soit à des activités économiques, compte tenu des perspectives de recettes fiscales, et à abandonner très souvent le logement. Au cours de cette nécessaire période transitoire de huit ans, les élus locaux et les constructeurs doivent donc se mobiliser afin d'adapter l'offre à la demande, et ainsi, réussir le plan logement qui est fondé sur cette augmentation de l'offre.

Voilà pourquoi le Gouvernement est hostile aux amendements qui prolongent à l'excès ou qui réduisent cette période transitoire, car elle doit être suffisante pour réussir cette augmentation de l'offre.

En revanche, le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 401, qui apporte une précision utile au texte.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 262, 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° 162, 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° 163, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix les amendements identiques nos 220 et 352 rectifié.

M. Jacques Mossion. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Mossion.

M. Jacques Mossion. Monsieur le président, je retire l'amendement n° 352 rectifié.

M. le président. L'amendement n° 352 rectifié est retiré.

Monsieur Boyer, maintenez-vous votre amendement n° 220 ?

M. Jean Boyer. Monsieur le président, en fonction des explications données par M. le ministre, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 220 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 401, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'article 23, ainsi modifié.

M. Marc Bœuf. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Bœuf, pour explication de vote.

M. Marc Bœuf. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, cet article complète les deux précédents que le Sénat vient de voter. Cette période de transition, à mon avis, est réellement courte.

Ce matin, on a beaucoup parlé de tunnel et certains pensent que la période transitoire sera le bout de ce tunnel. A notre avis, il va devenir, au contraire, de plus en plus noir pour les locataires. En effet, là où la demande est forte, notamment dans les grandes agglomérations, les loyers vont augmenter dans une proportion importante. De plus, ce sont les loyers des nouvelles locations constatés au cours des trois dernières années qui serviront de référence pour la fixation des loyers des baux en cours de renouvellement.

Ainsi cette période de transition, qui est prévue jusqu'en 1991 ou 1995, se terminera en réalité en 1989. C'est à cette date en effet que les références servant de base aux contrats correspondront, dans l'ensemble, aux loyers libérés. Cela risque de se traduire par des hausses considérables dans les très grandes agglomérations.

Les articles déjà votés par la droite ou qui vont l'être visent en réalité le locataire. En effet, ce dernier, même s'il est de bonne foi, s'il a toujours payé son loyer, s'il a subi toutes les augmentations légales, s'il s'est toujours comporté en bon père de famille, va brusquement voir son loyer augmenter, même si cette hausse s'effectue dans un premier temps par paliers.

Dans le système mis en place, la rentabilité immobilière repose sur la spéculation. C'est cela que nous condamnons. C'est la raison pour laquelle notre groupe votera contre cet article. *(Applaudissements sur les travées socialistes.)*

M. Jean Garcia. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Garcia.

M. Jean Garcia. Je veux intervenir dans le sens que j'ai indiqué tout à l'heure, après l'intervention de M. le ministre et le refus des amendements que nous avons présentés.

Effectivement, cet article 23 va développer la spéculation foncière et donc accroître les difficultés des locataires étant donné l'augmentation considérable des loyers. Par conséquent, notre groupe votera contre.

M. Jacques Grandon. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Grandon.

M. Jacques Grandon. Il est difficile de laisser parler de « capitalisme sauvage » et d'affirmer que les droits du locataire ne sont pas garantis.

Le texte prévoit en effet le recours à la commission, et ce n'est qu'à défaut d'arbitrage et d'accord devant cette commission qu'interviendra l'institution judiciaire, le juge des loyers pouvant être saisi. C'est là un élément essentiel de protection du locataire qui aura recours à la justice. Cette dernière, en définitive, tranchera.

Dans ces conditions, on peut d'autant moins dire que le locataire est sans protection face au propriétaire qu'il sera avisé des délais et des possibilités de recours qui lui sont offertes. (*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. Pierre Vallon. Les frais, c'est toujours à la charge des locataires !

M. Philippe de Bourgoing. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. de Bourgoing.

M. Philippe de Bourgoing. On vient, encore une fois, de nous parler de tunnel. Pour nous, c'est actuellement que nous sommes dans le tunnel.

En effet, avec les mesures prises, on constate non plus la mise en œuvre de chantier et donc de logements mis à la disposition des locataires, mais une rétention des logements qui peuvent se libérer.

Nous espérons bien sortir du tunnel en mettant sur le marché des locations. En effet, même dans une situation de prix bloqués, en l'absence de logements disponibles, nous assistons, finalement, à une hausse des loyers au détriment des locataires. (*Applaudissements sur certaines 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. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 23, modifié.
(*L'article 23 est adopté.*)

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

La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à douze heures trente-cinq, est reprise à quinze heures cinq.*)

M. le président. La séance est reprise.

Nous poursuivons la discussion du 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.

Article 24

M. le président. « Art. 24. - Il est créé auprès du représentant de l'Etat dans chaque département une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal, dont la compétence porte sur les litiges résultant de l'application des dispositions des articles 21 et 30. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

« Un décret fixe la composition, le mode de désignation et les règles de fonctionnement de la commission départementale de conciliation.

« A titre transitoire, la formation de conciliation de la commission départementale des rapports locatifs créée en application de l'article 34 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée exerce les attributions de la commission départementale de conciliation jusqu'à la mise en place de cette dernière par le représentant de l'Etat. »

Je suis saisi de huit amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

Le premier, n° 164, est présenté par MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés.

Le deuxième, n° 263, est présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté.

Tous deux tendent à supprimer cet article.

Le troisième, n° 165, présenté par MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés vise, dans la première phrase du premier alinéa de cet article, à remplacer les mots : « de conciliation », par les mots : « des rapports locatifs ».

Le quatrième, n° 353, présenté par M. Diligent et les membres du groupe de l'union centriste, tend, dans le premier alinéa de cet article, à remplacer les mots : « de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal », par les mots : « notamment de représentants en nombre égal des organisations départementales de bailleurs, de locataires, qu'elles soient ou non affiliées à une organisation représentative au niveau national ».

Le cinquième, n° 36, présenté par M. Dejoie, au nom de la commission des lois, a pour objet, dans la première phrase du premier alinéa de cet article, de remplacer les mots : « des articles 21 et 30 », par les mots : « des articles 21, 30 et 31 ».

Le sixième, n° 166, présenté par MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés, vise, dans le premier alinéa de cet article, à compléter la première phrase par les mots : « , les contestations des motifs des congés, les litiges relatifs aux charges locatives, les litiges sur les réparations locatives ».

Le septième, n° 167, présenté également par MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés, tend à insérer, après le premier alinéa de cet article, un alinéa nouveau ainsi rédigé

« Les parties ne peuvent agir en justice avant un délai de deux mois ; l'avis de la commission, s'il existe, devra être présenté au juge. »

Le huitième, n° 37, présenté par M. Dejoie, au nom de la commission des lois, a pour objet de rédiger comme suit le dernier alinéa de cet article :

« Les formations de conciliation des commissions départementales des rapports locatifs existant à la date de publication de la présente loi exercent les attributions des commissions départementales de conciliation jusqu'à leur mise en place par le représentant de l'Etat. »

La parole est à M. Bœuf, pour défendre l'amendement n° 164.

M. Marc Bœuf. Cet amendement a pour objet de supprimer l'article 24, non pas que nous voulions faire disparaître la commission prévue par le texte, mais parce que les dispositions contenues dans l'article 24 seront réintroduites après l'article 40 par un amendement que nous soutiendrons, donnant ainsi à cette commission un caractère permanent. Nous préférons ce mécanisme à celui qui nous est présenté car, ainsi, cette commission aura un rôle beaucoup plus étendu et permanent. L'article additionnel que nous proposons d'insérer dans le projet de loi après l'article 40 instituera des commissions départementales. En conséquence, par notre amendement n° 164, nous demandons la suppression de l'article 24.

M. le président. La parole est à M. Duroméa pour défendre l'amendement n° 263.

M. André Duroméa. Monsieur le ministre, vous proposez, avec cet article 24, de supprimer la commission départementale des rapports locatifs qui avait été instituée par la loi du 22 juin 1982. Vous voulez le faire sans trop le dire.

Vous vous contentez de maintenir à titre transitoire une commission départementale dans sa seule fonction de conciliation. Cette commission aura donc un rôle bien moins important à jouer que l'ancienne commission départementale des rapports locatifs.

En outre, cette commission était auparavant chargée d'examiner, entre autres, le caractère légitime des congés donnés à des représentants statutaires des associations. L'article 24 tend à supprimer toute protection des responsables d'associations de locataires.

En tout cas, votre décision ne nous surprend par car elle est significative de la volonté du Gouvernement et de sa majorité de supprimer toute protection des responsables d'associations de locataires au moment même où ceux-ci vont avoir besoin plus que jamais de s'organiser et d'agir pour contenir les mauvaises dispositions de votre projet de loi. Par ces dispositions, vous avouez implicitement que vous ne supportez pas l'existence de locataires actifs et organisés et que vous entendez aider certains bailleurs à s'en débarrasser le plus facilement possible.

Notre amendement n° 263 ne vise pas à supprimer la commission départementale. Au contraire, nous souhaitons la maintenir dans la plénitude de ses fonctions, à titre non transitoire mais permanent.

Nous défendrons, en effet, à l'article 55, un amendement qui aura pour objet de réintroduire l'ensemble du titre III de la loi du 22 juin 1982. C'est pourquoi nous demandons la suppression de l'article 24, tel qu'il est rédigé.

M. le président. La parole est à M. Bœuf pour défendre l'amendement n° 165.

M. Marc Bœuf. Il s'agit d'un amendement de repli. En effet, si notre amendement n° 164 tendant à supprimer l'article 24 - les dispositions qu'il contient devant être réintroduites dans un article additionnel après l'article 40, pour donner à cette commission départementale un caractère définitif - n'est pas adopté et s'il est donc décidé que cette commission doit garder une mission temporaire, nous proposons d'apporter quelques améliorations au texte de l'article 24.

La première d'entre elles fait l'objet de cet amendement, qui tend à modifier la dénomination de la commission départementale.

Il est nécessaire d'instaurer un climat de confiance mutuelle entre les bailleurs et les locataires. Dès lors, pourquoi appeler cette commission « commission départementale de conciliation » ? Certes, elle aura un rôle de conciliation à jouer, mais celui-ci ne devrait pas s'arrêter à cette mission et, si la commission départementale garde ce nom de conciliation, on en déduira que son rôle est limité à régler des conflits, des recours et des contentieux.

C'est la raison pour laquelle nous proposons de dénommer cette commission « commission départementale des rapports locatifs », ce qui évoque davantage la confiance et l'harmonie sur lesquelles devraient se fonder les rapports entre bailleurs et locataires.

M. le président. La parole est à M. Laurent pour défendre l'amendement n° 353.

M. Bernard Laurent. Cet amendement a pour objet de préciser le texte qui nous a été transmis par l'Assemblée nationale. Les représentants visés par l'article 24 ne doivent pas être uniquement ceux d'organisations considérées comme représentatives au niveau national, ils doivent surtout être les représentants d'organisations qui existent au niveau départemental, car, pour régler les problèmes locaux, ce sont eux qui sont les plus qualifiés.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement n° 36.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il s'agit d'un amendement purement rédactionnel, qui tend à ajouter l'article 31 aux deux articles visés dans le premier alinéa de l'article 24.

M. le président. La parole est à M. Bœuf pour défendre les amendements n°s 166 et 167.

M. Marc Bœuf. Cet amendement est un peu la concrétisation de notre philosophie ; il vise à élargir les compétences de la commission départementale de conciliation. Nous considérons que cette commission pourrait traiter des contestations des motifs des congés, des contestations relatives aux charges locatives ainsi qu'aux litiges portant sur les réparations locatives.

En effet, bien souvent, les difficultés qui surviennent entre un bailleur et un locataire sont dues à des incompréhensions dans ces domaines, qui pourraient être réglées par une discussion entre les deux parties. Tel est l'objet de l'amendement n° 166.

Quant à l'amendement n° 167, il peut donner compétence à la commission d'apprécier certains litiges ; la commission pourra émettre un avis, qui sera soumis au juge avant que celui-ci ne statue. Le juge, bien entendu, ne sera pas lié par

cet avis ; il statuera en son âme et conscience ; mais il aura été éclairé par des personnes qui connaissent bien la question.

Grâce à cette disposition, certains conflits pourront être évités, ce qui contribuera peut-être à l'allègement du travail des tribunaux.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 37 et pour donner l'avis de la commission sur les amendements n°s 164, 263, 165, 353, 166 et 167.

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'amendement n° 37 est rédactionnel.

La commission des lois a donné un avis défavorable aux amendements n°s 164, 263 et 165 ainsi qu'à l'amendement n° 353 relatif à la composition de la commission départementale de conciliation, car elle considère que le texte actuel est plus souple.

Elle est également défavorable à l'amendement n° 166, qui a pour objet d'élargir les compétences de cette commission.

Quant à l'amendement n° 167, qui prévoit que les parties ne pourraient agir en justice qu'après l'avis de la commission, il me semble être satisfait par la nouvelle rédaction de l'article 21 que nous avons votée ce matin et qui précise les phases successives de la procédure : délai de réflexion du locataire, saisine de la commission et, ultérieurement, si cela est nécessaire, saisine du juge. Par conséquent, la commission est défavorable à cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces amendements ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement a donné un avis défavorable sur les amendements n°s 164, 263, 165 et 166 ainsi que sur l'amendement n° 167, qui, on l'a indiqué, est satisfait.

Il souhaite le retrait de l'amendement n° 353, compte tenu de ce qui a été dit tout à l'heure par M. Dejoie, et s'en remet à la sagesse du Sénat pour l'amendement n° 37.

Je voudrais brièvement donner les raisons de ces positions.

Ainsi que je l'ai déjà dit, au regard des procédures de concertation instaurées par la loi du 22 juin 1982, le Gouvernement a voulu faire preuve de pragmatisme ; l'article 24 en est une illustration. En effet, les commissions de conciliation se sont avérées efficaces, puisqu'elles ont abouti, dans presque un cas sur deux, à une conciliation. Je crois qu'il est bon que, sur des sujets concrets, locataires et bailleurs parviennent à se rencontrer et à trouver des solutions communes. Ce dispositif est donc repris dans le projet de loi qui vous est soumis. Celui-ci prévoit, en effet, la mise en place de commissions départementales de conciliation, pour trouver des solutions amiables entre les parties et éviter ainsi un recours trop systématique au juge.

Je ne crois pas qu'il faille pour autant pérenniser le dispositif et je suis donc opposé aux amendements n°s 164 de M. Laucournet et 263 de M. Lederman.

Il convient de clarifier le rôle de la commission ; c'est, à mes yeux, un gage d'efficacité. C'est pourquoi je retiens l'amendement n° 36 de M. Dejoie, qui, fort logiquement, inclut l'article 31 dans les compétences de la commission.

En revanche, je suis défavorable à l'amendement n° 166, qui élargit excessivement ces compétences.

En outre, je préfère appeler les choses par leur nom et je ne vois pas l'intérêt de modifier l'appellation de la commission, qui a un rôle de « conciliation ».

C'est au conseil départemental de l'habitat qu'il revient d'organiser la concertation générale sur d'autres problèmes. Je suis donc également opposé à l'amendement n° 165 de M. Laucournet.

L'amendement de M. Diligent concerne la composition de la commission. Je comprends la préoccupation de son auteur. Mais il va de soi que les organisations de bailleurs ou de locataires pourront y participer, qu'elles soient ou non affiliées à une organisation représentative au niveau national. Le décret précisera ce point si nécessaire.

En revanche, la formulation de l'amendement laisse entendre que la commission comprendra d'autres membres que des bailleurs et des locataires, ce qui est contraire à la notion de formation de conciliation.

Je demande donc à M. Diligent de bien vouloir retirer son amendement ; il ne faut pas mélanger les genres, et la commission départementale de l'habitat dispose d'une autre enceinte pour évoquer les problèmes généraux.

Quant à l'amendement n° 167, M. Dejoie a indiqué les raisons pour lesquelles il ne paraît plus avoir de raison d'être.

Enfin, l'amendement n° 37 propose une rédaction légèrement différente du dernier alinéa. Je n'ai pas d'objection de fond ; j'aurais tendance toutefois à préférer que nous en restions à la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale. Cependant, je m'en remets, sur ce point, à la sagesse du Sénat.

M. le président. Je vais d'abord mettre aux voix les amendements n°s 164 et 263.

M. André Duroméa. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Duroméa, pour explication de vote.

M. André Duroméa. Bien entendu, nous voterons ces deux amendements.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix les amendements n°s 164 et 263, repoussés par la commission et par le Gouvernement.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 165, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Monsieur Laurent, l'amendement n° 353 est-il maintenu ?

M. Bernard Laurent. Non, monsieur le président ; il est retiré.

M. le président. L'amendement n° 353 est retiré.

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 36.

M. André Duroméa. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Duroméa.

M. André Duroméa. Le groupe communiste votera contre cet amendement n° 36, qui s'inscrit dans la logique du projet de loi, puisque l'article 31 prévoit les modalités selon lesquelles un contrat de location est établi dans les conditions fixées par les chapitres I et III - bail de trois ans, loyer libre - pour les logements II B et II C de la loi de 1948.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Le groupe socialiste votera contre l'amendement n° 36, et ce pour des raisons semblables à celles qui viennent d'être exposées.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 36, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 166, 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° 167, 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° 37.

M. André Duroméa. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Duroméa.

M. André Duroméa. On nous présente cet amendement comme un amendement rédactionnel. Une question cependant se pose : la rédaction proposée évacue la référence à la loi de 1982 ; cela a-t-il une incidence sur le fond ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Franchement, je ne vois pas quelle incidence cela peut avoir sur le fond.

Il s'agit simplement d'une question de technique législative. En effet, est-il souhaitable de maintenir le numéro et la date d'une loi dont l'abrogation est prévue dans les articles que nous examinerons tout à l'heure et qui ont été adoptés par l'Assemblée nationale ? Il s'agit non seulement de logique juridique, mais aussi de simple bon sens.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 37, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'article 24.

M. Marc Bœuf. Je demande la parole.

M. le président. la parole est à M. Bœuf, pour explication de vote.

M. Marc Bœuf. Par cet article vient d'être créée une commission départementale. C'est une bonne chose. Cependant, ce texte présente deux graves insuffisances, que nous avons soulignées en présentant nos amendements.

Tout d'abord, n'ont pas été définies d'une manière plus précise des compétences qui, à notre avis, devraient être élargies.

Ensuite, cette commission ne sera que provisoire.

Tout le monde est d'accord pour qu'il y ait une confiance réciproque entre le bailleur et le locataire. Nous ne pouvons la faire régner qu'en étendant les compétences de la commission créée.

De plus, cette commission n'étant que provisoire, lorsque la période de transition sera terminée, nous avons peur que des conflits surgissent, alors qu'ils auraient très bien pu être réglés par cette commission de conciliation, puisqu'elle est nommée ainsi.

Nous avons d'ailleurs des exemples, notamment dans le secteur des H.L.M. Je citerai l'exemple des commissions mixtes H.L.M. - usagers, qui se sont développées et qui fonctionnent dans un grand nombre de départements. Elles permettent aux bailleurs et aux locataires de se connaître parfois par l'intermédiaire de leurs organisations, de s'apprécier mutuellement et surtout de traiter des problèmes ayant trait à la gestion.

Nous regrettons profondément que, d'une part, le champ des compétences de cette commission n'ait pas été élargi et que, d'autre part, cette commission ne soit que provisoire. Pour ces raisons, nous ne pourrions pas voter cet article.

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 tiens à préciser à M. Bœuf que, dans tout le secteur public du logement, particulièrement dans le secteur des H.L.M., les commissions de concertation entre les usagers et les organismes d'H.L.M. seront bien entendu maintenues. La véritable participation des locataires librement consentie est, en effet, un élément important de la responsabilisation des uns et des autres.

Dans ces différentes interventions, par conséquent, le ministre sera attentif à ce que la concertation soit une règle en ce qui concerne les organismes d'H.L.M.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 24, modifié.

(L'article 24 est adopté.)

CHAPITRE V

Modification de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

Article 25

M. le président. « Art. 25. - Les locaux vacants ou devenus vacants à compter de la publication de la présente loi ne sont plus soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948. En cas de nouvelle location, ces locaux sont régis par les chapitres premier à III du présent titre, à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par les dispositions du code civil.

« Ces dispositions ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV.

« Si ces locaux ne satisfont pas à des normes minimales de confort et d'habitabilité, le nouveau locataire, sans préjudice du a) de l'article 6, peut, dans un délai d'un an à compter de la date d'effet du contrat, demander leur mise en conformité avec ces normes, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. Le juge saisi détermine le délai d'exécution des travaux et peut, même d'office, assortir la décision d'une astreinte pour assurer son exécution. Il peut également, à défaut d'accord entre les parties, se prononcer sur une demande de modification du loyer présentée par le bailleur. Les mêmes dispositions sont également applicables aux locaux qui ont fait l'objet d'un contrat de location conclu en application de l'article 28. Les dispositions précédentes doivent figurer en termes apparents au contrat de location, à peine de nullité dudit contrat.

« Les normes prévues à l'alinéa précédent sont fixées par décret. »

La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. La rédaction actuelle de l'article 25 risque de conduire à une saisine fréquente des tribunaux pour chaque logement auquel il sera appliqué puisque, en pratique et en cas de carence du bailleur, ce n'est que de la sorte que le locataire pourra obtenir l'exécution effective des travaux de mise en conformité.

Il faut également prévoir que, dans certains cas, des aménagements projetés - installation de W.C. intérieurs, d'une salle d'eau, etc. - pourront, en définitive, être impossibles à réaliser du fait de l'état de l'immeuble ou de sa configuration.

Au surplus, l'Assemblée nationale ayant soustrait du champ d'application de cet article les locaux de la catégorie IV - ce dont on ne peut que se féliciter - il ne concerne plus que ceux de la catégorie III.

Ainsi, pour ces logements, la conclusion d'un bail régi par les chapitres I à III du projet de loi ne pourrait intervenir que postérieurement à l'exécution des travaux. Les normes seraient celles qui sont prévues au dernier alinéa de l'article 25.

Pour quelques logements de standing, loués à un prix modique à des personnes disposant de revenus importants, combien existe-t-il de chambres de bonnes sans confort, voire insalubres, louées à des familles avec enfants à des prix exorbitants ?

Pour quelques « retours à la loi de 1948 » en vertu de motifs qui peuvent apparaître bénins à première vue, combien de loyers sont-ils libérés pour des logements dans lesquels on a installé une douche au-dessus de W.C. à la turque ou une baignoire dans la cuisine ?

La réalité de la loi de 1948, ce sont surtout ces milliers de logements sans aucun confort plutôt que les quelques centaines de logements superbes à propos desquels on s'insurge contre les rentes de situation.

La suppression de la loi de 1948 doit, d'abord, passer par une amélioration de l'habitat, avant d'aller à la libération des loyers.

Si le Sénat accepte les amendements que nous proposons à cet article, il donnera la preuve du respect que l'on doit porter aux locataires, mais il tendra aussi à développer l'emploi. En effet, ces travaux de réhabilitation obligatoires donneront du travail aux entreprises artisanales qui ont d'ailleurs fait connaître, je pense en particulier à celles de mon département, que ces travaux continuaient à les intéresser beaucoup et qu'elles y consacraient une grosse part de leurs activités.

La réduction de la proportion des crédits alloués à ces travaux dans le budget pour 1987 n'a pas du tout leur agrément.

M. le président. A l'article 25, je suis saisi de vingt et un amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 264, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer l'article 25.

Par amendement n° 60, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose, dans la première phrase du premier alinéa de cet article, de supprimer les mots : « ou devenus vacants ».

Par amendement n° 168, MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, dans la première phrase du premier alinéa de cet article, après les mots : « ou devenus vacants », d'insérer les mots : « et satisfaisant à des normes minimales de confort et d'habitabilité ».

Par amendement n° 354 rectifié, MM. Boileau, Colin, Brantus, Alduy et les membres du groupe de l'union centriste proposent :

« I. - Dans la première phrase du premier alinéa de cet article, après les mots : " ou devenus vacants à compter de la publication de la présente loi ", d'insérer les mots : ", et satisfaisant à des normes minimales de confort et d'habitabilité, ".

« II. - De supprimer le troisième alinéa de cet article. »

Par amendement n° 61, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose, dans la première phrase du premier alinéa de cet article, après les mots : « publication de la présente loi », d'insérer les mots : « , à l'exception de ceux classés en catégorie IV, ».

Par amendement n° 62, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose de rédiger comme suit le début de la seconde phrase du premier alinéa : « Ils sont désormais régis par les chapitres ».

Par amendement n° 38, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose de supprimer le deuxième alinéa de cet article.

Par amendement n° 63, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose de supprimer le deuxième alinéa de cet article.

Par amendement n° 355, MM. Boileau, Colin, Brantus et les membres du groupe de l'union centriste proposent de rédiger le troisième alinéa de cet article comme il suit :

« Si ces locaux ne satisfont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité, ils ne peuvent être mis en location qu'à la condition que le contrat, à peine de nullité, stipule les conditions d'exécution des travaux de mise en conformité du local et les modalités d'évolution du loyer après travaux. En cas d'inexécution du contrat sur ce point, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, détermine le délai d'exécution des travaux et peut, même d'office, assortir la décision d'une astreinte. »

Par amendement n° 169, MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés, proposent de remplacer les deux premières phrases du troisième alinéa par les trois phrases suivantes :

« Si les locaux ne satisfont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité, le nouveau locataire peut, à tout moment, demander à son bailleur leur mise en conformité. Celui-ci reste tenu des obligations de délivrance prévues à l'article 6. A défaut d'accord entre les parties, le juge fixe sous astreinte les conditions et les délais d'exécution des travaux. »

Par amendement n° 64, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose de remplacer le troisième alinéa de cet article par trois alinéas ainsi rédigés :

« Si ces locaux ne satisfont pas à des normes minimales de confort et d'habitabilité, le nouveau locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours.

« Cette demande doit être présentée dans un délai de six mois à compter de la date d'effet du contrat.

« A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer présentée par le bailleur. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 376 rectifié, par lequel le Gouvernement propose, au deuxième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 64, de remplacer les mots : « de six mois » par les mots : « de douze mois. »

Par amendement n° 338 rectifié, M. Balareello propose, dans le troisième alinéa de cet article, de remplacer les mots : « dans un délai de un an » par les mots : « dans un délai de trois mois ».

Par amendement n° 356, MM. Brantus, Boileau, Mercier, Souplet et les membres du groupe de l'union centriste proposent, dans le troisième alinéa de cet article, de remplacer les mots : « dans un délai d'un an à compter de la date d'effet du contrat » par les mots : « lors de la signature du bail ».

Par amendement n° 375, le Gouvernement propose, à la fin de la troisième phrase du troisième alinéa de cet article, de remplacer les mots : « présentée par le bailleur » par les mots : « présentée par l'une ou l'autre des parties ».

Par amendement n° 39, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose de remplacer les deux dernières phrases du troisième alinéa de cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« A peine de nullité les dispositions du précédent alinéa doivent figurer dans le contrat. »

Par amendement n° 170, MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, après le troisième alinéa de cet article, d'insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Pour le cas où, par dérogation, la mise en conformité est matériellement impossible, le montant du loyer est fixé à la valeur locative prévue au chapitre III de la loi du 1^{er} septembre 1948. »

Par amendement n° 40, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, au dernier alinéa de cet article, de remplacer les mots : « à l'alinéa précédent » par les mots : « au présent article ».

Par amendement n° 65 rectifié, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose de remplacer le dernier alinéa de cet article par l'alinéa suivant :

« Les normes prévues au présent article sont fixées par décret. »

Par amendement n° 41, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose de compléter *in fine* cet article par un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV. »

Par amendement n° 66, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose d'ajouter à la fin de cet article un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent article doivent figurer en termes apparents au contrat de location, à peine de nullité dudit contrat. »

Par amendement n° 171, MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent de compléter cet article par l'alinéa suivant :

« En cas de désaccord sur la mise aux normes métriques, l'une ou l'autre partie en contrat de location saisit la commission départementale des rapports locatifs prévue à l'article 40 *bis*. »

La parole est à M. Duroméa, pour défendre l'amendement n° 264.

M. André Duroméa. Monsieur le président, monsieur le ministre, nous proposons par cet amendement de supprimer l'article 25 afin d'empêcher la spéculation immobilière et de défendre le droit à l'habitat pour tous.

En effet, avec cet article, nous abordons le problème complexe de la loi de 1948.

Selon nous, il ne s'agit pas de savoir si c'était une bonne ou une mauvaise loi ou encore une loi de circonstance, votée au lendemain de la guerre dans un moment de pénurie particulièrement dramatique. Deux remarques cependant s'imposent.

Tout d'abord, la vie de la loi de 1948 était, dès l'origine, limitée dans le temps, puisqu'elle ne s'appliquait qu'aux locaux construits avant le 1^{er} septembre 1948, seulement dans les communes définies par la loi.

Par ailleurs, cette loi contenait deux éléments intéressants : un prix de loyer calculé selon des critères scientifiquement déterminés et un droit, transmissible, au maintien dans les lieux au bénéfice du locataire.

Cependant, un autre élément, mal connu - ou volontairement caché - est intervenu : la loi de 1948 a engendré, lors de son application, une importante hausse des loyers, laquelle s'est répercutée pendant plusieurs années. Aussi, ceux qui, à l'époque, protestaient contre la loi de 1948 étaient les locataires et non les propriétaires.

Au départ et dans les années qui ont suivi, les loyers étaient rentables pour les bailleurs. Ont-ils pour autant tous investi ? Certainement pas, et cela explique en partie pourquoi une fraction de ce patrimoine immobilier est aujourd'hui dans un état lamentable.

Il est vrai qu'au fil des années, l'inflation aidant, la rentabilité des loyers s'est amenuisée. Dans le même temps, certains locataires ont bénéficié d'avantages qu'il serait impossible de nier.

En dépit de la libération des catégories exceptionnelles I A et II A, il existe dans certaines villes, à Paris notamment, dans les beaux quartiers, de luxueux logements encore soumis à la loi de 1948. C'est ce que vous appelez, je crois, des « rentes de situation ».

Mais ces quelques cas sont loin d'être le lot commun de l'ensemble des habitants des logements régis par la loi de 1948 et ne sauraient pas, en tout cas, justifier les dispositions de ce projet de loi.

L'article 25 précise donc que les locaux vacants ou devenus vacants à compter de la date de la publication de la loi sortiront du champ d'application de la loi du 1^{er} septembre 1948.

L'Assemblée nationale a, fort heureusement, exclu du champ d'application de cet article les logements de la catégorie IV, qui sont certainement les plus mal lotis.

Cela dit, il est des logements de la catégorie III et, même parfois, de la catégorie II qui sont dans un état à la limite de l'insalubrité. Ce sont ces logements que vous voulez remettre sur le marché, monsieur le ministre ? Les locataires auront pour contrepartie la possibilité de demander la mise aux normes minimales de confort et d'habitabilité et ce, pendant une année seulement, à compter de la date d'effet du contrat, alors que la mise aux normes pourrait être préalable à la conclusion du contrat. Quand on sait, de plus, que ces normes seront fixées par décret, il y a de quoi être quelque peu inquiet.

En tout cas, cet article va poser des problèmes importants à nombre de familles modestes, qui - quoi qu'en dise le Gouvernement - occupent ces logements régis par la loi de 1948.

C'est pour cette raison que nous demandons la suppression de l'article 25.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 60.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Monsieur le président, cet amendement est de nature rédactionnelle et tend à alléger le texte proposé.

Il est, en effet, inutile d'opérer une distinction entre des locaux vacants ou devenus vacants, dès lors que l'appréciation de cet état s'effectue sur une durée « à compter de la publication de la loi », et non sur une date.

M. le président. La parole est à M. Darras, pour présenter l'amendement n° 168.

M. Michel Darras. Il s'agit de l'un des amendements dont j'ai déjà exposé la philosophie lors de mon intervention sur l'article 25.

Cet amendement impose que les locaux soumis à la loi de 1948 et devenus vacants satisfassent à des normes minimales de confort et d'habitabilité.

M. le président. La parole est à M. Laurent, pour défendre l'amendement n° 354 rectifié.

M. Bernard Laurent. Il semble que l'abolition souhaitable de la loi de 1948 doive s'accompagner d'un certain nombre de précautions.

Nous devons faire en sorte que la libération totale des loyers des logements soumis à la loi de 1948 ne s'applique qu'à des logements ayant fait l'objet, avant l'application du régime plus libéral, de travaux d'équipement et d'améliorations justifiant une telle liberté.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre les amendements n°s 61 et 62.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. L'amendement n° 61 reprend le principe de l'exclusion des locaux de catégorie IV du dispositif de sortie de la loi de 1948, mais il vous propose d'en insérer l'affirmation dès le début de l'article. Il nous semble, en effet, plus cohérent de définir le champ d'application de cet article dès son premier alinéa.

Quant à l'amendement n° 62, il est de nature rédactionnelle. Il va de soi, en effet, que le présent texte ne saurait s'appliquer qu'en cas de « nouvelle location ».

M. le président. la parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 38.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement tend à supprimer le second alinéa de l'article 25 et - je le précise afin d'éviter toute confusion - à le réintroduire non pas en tête de l'article, comme le demande la commission des affaires économiques et du Plan, mais à la fin de celui-ci. Je ne sais quelle commission a la meilleure vision des choses - je ne me prononcerai pas - mais le but sera atteint dans l'un ou l'autre cas.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 63.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Il s'agit également d'un amendement de suppression.

M. le président. La parole est à M. Laurent, pour défendre l'amendement n° 355.

M. Bernard Laurent. Cet amendement a le même objet que l'amendement n° 354 rectifié que j'ai défendu voilà quelques instants. Il introduit dans les améliorations permettant de sortir de la loi de 1948 une condition préalable.

Il est à la fois plus bref et plus précis. Il est de nature à éviter des surprises aux locataires puisqu'il précise « les conditions d'exécution des travaux de mise en conformité du local et les modalités d'évolution du loyer après travaux ». Le déséquilibre actuel du marché de la location exige, en effet, que nous prenions un minimum de précautions.

M. le président. La parole est à M. Darras, pour défendre l'amendement n° 169.

M. Michel Darras. Il s'agit d'un amendement de repli par rapport à l'amendement n° 168.

Cet amendement doit, en effet, permettre au locataire de demander à tout moment au bailleur la mise aux normes de l'appartement. Il propose donc le retour au texte initial du projet de loi. Ce texte a été aggravé par l'Assemblée nationale qui a, en effet, prévu que cette mise aux normes ne pourra être demandée que dans un délai d'un an à compter de la date d'effet du contrat de location. Nous ne voyons pas les raisons de cette hystérèse.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 64.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Outre son caractère rédactionnel, cet amendement propose d'apporter plusieurs modifications au projet de loi.

Premièrement, il tend à préciser que la requête du locataire pour l'amélioration du local qu'il habite s'adresse en premier lieu au propriétaire. Il semblerait, en effet, dans le texte initial, qu'aucune phase amiable ne soit envisagée avant la saisine du juge.

Deuxièmement, il vise à lever une ambiguïté du texte en supprimant l'expression « sans préjudice du a) de l'article 6 ».

La troisième modification est sans doute la plus importante puisqu'elle souhaite ramener le délai de demande d'exécution de travaux pour mise en conformité à six mois au lieu d'un an. En effet, nous aurions pu, comme le bon sens nous y invitait, préciser que ces travaux devaient être demandés à la

signature du bail. Mais la liste des locataires étant sans doute beaucoup plus fournie que celle des appartements disponibles, il nous a paru nécessaire de laisser subsister un délai. Le délai prévu paraît trop long. La commission des affaires économiques et du Plan vous propose donc de ramener à six mois le délai pendant lequel le locataire peut faire observer à son propriétaire qu'il désire qu'un certain nombre de travaux soient réalisés pour que l'appartement soit aux normes.

Cet amendement apporte également d'autres modifications : il précise l'étendue des pouvoirs du juge à qui il appartiendra de considérer le bien-fondé de la demande du locataire ; il supprime la mention des locaux définis à l'article 28, ces derniers doivent être des logements occupés, de catégorie 2 B et 2 C et sortant du champ d'application de la loi de 1948.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre le sous-amendement n° 376 rectifié.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Ce sous-amendement vise simplement à remplacer le délai de six mois par un délai de douze mois.

M. le président. La parole est à M. Balarello, pour défendre l'amendement n° 338 rectifié.

M. José Balarello. Je retire cet amendement puisque l'amendement n° 64 de la commission des affaires économiques et du Plan nous donne satisfaction.

M. le président. L'amendement n° 338 rectifié est retiré.

La parole est à M. Laurent, pour défendre l'amendement n° 356.

M. Bernard Laurent. La rédaction de l'article 25 peut entraîner des conséquences négatives. En effet, dans sa rédaction actuelle, le troisième alinéa de cet article permet au locataire, pendant une durée d'un an après la signature du bail, de remettre en question les conditions du bail sur un point déterminant du contrat portant sur l'état de confort et d'habitabilité du logement.

Il n'est pas discutable que cette disposition ne conduise à instaurer la précarité du bail.

De ce fait, il apparaît plus judicieux d'imposer aux parties l'obligation de régler les problèmes de conformité des locaux lors de la signature du bail.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre l'amendement n° 375.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Il est utile de prévoir le cas où, les travaux de mise aux normes ne pouvant être réalisés, le loyer fixé initialement se trouverait anormalement élevé par rapport au confort offert. Les deux parties, et non pas simplement le bailleur, doivent donc pouvoir modifier le bail.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 39.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il s'agit d'un amendement purement rédactionnel qui ne change nullement l'esprit du texte adopté par l'Assemblée nationale.

M. le président. La parole est à M. Darras, pour défendre l'amendement n° 170.

M. Michel Darras. Toujours dans le même esprit, cet amendement prévoit le retour au champ d'application de la loi de 1948 pour les appartements pour lesquels la mise aux normes est impossible.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 40.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il s'agit une fois encore d'un amendement rédactionnel. Il tend à remplacer les mots « à l'alinéa précédent » par les mots « au présent article ».

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 65 rectifié.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Monsieur le président, il s'agit d'un amendement de coordination qui tient compte des modifications apportées précédemment dans le décompte des alinéas.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 41.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Monsieur le président, l'amendement n° 41 tend à compléter *in fine* l'article 25 par un alinéa, prévu à l'origine dans le corps de l'article 25 et supprimé tout à l'heure, qui précise que « les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV ».

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 66.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Monsieur le président, il s'agit d'un amendement purement rédactionnel.

M. le président. La parole est à M. Darras, pour défendre l'amendement n° 171.

M. Michel Darras. Cet amendement vise à prévoir que les bailleurs et les locataires pourront, en cas de désaccord sur les problèmes de mises aux normes, saisir la commission départementale des rapports locatifs avant d'aller devant le juge.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'article 25 est extrêmement important puisqu'il définit les conditions dans lesquelles les locaux vacants sortiront du champ d'application des dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948.

A partir de cette première affirmation, on peut effectivement se poser bien des questions. Ces dernières apparaissent au fur et à mesure des amendements qui ont été déposés par les uns et les autres.

Avant de donner brièvement l'avis de la commission sur chacun de ces textes, je présenterai quelques observations sur l'ensemble de l'article 25.

Selon moi, il s'agit d'un texte pragmatique et efficace. Que cherche-t-on, en effet ? On souhaite que le maximum de locaux libres puissent être rapidement reloués.

Accepter certains amendements proposant que la nouvelle location ne soit possible qu'après l'accomplissement d'un certain nombre de travaux serait peut-être judicieux et souhaitable, mais que constaterions-nous en pratique ? D'abord, les travaux ne seraient pas effectués ; ensuite, les locaux deviendraient libres.

Le double but recherché ne serait donc pas atteint. Il faut bien sûr effectuer les travaux, mais il faut également faire en sorte que tous ces locaux soient occupés, en raison de la grande pénurie qui sévit aujourd'hui.

Par conséquent, sur ce point, le projet de loi tel qu'il est issu des travaux de l'Assemblée nationale me paraît, je le répète, pragmatique et efficace. Mais il ne suffit pas d'être pragmatique et efficace, il faut également assurer aux locataires un minimum de sécurité, voire une réelle sécurité. A partir du moment où il est entré dans les lieux, celui-ci doit au moins avoir la certitude que, dans les conditions définies par l'article 25, les travaux indispensables à la mise aux normes d'habitabilité seront réalisés.

Que prévoit cet article 25 ? Il dispose tout simplement que, « dans un délai d'un an à compter de la date d'effet du contrat », c'est-à-dire à la date de prise de possession - j'explique ainsi l'avis défavorable de la commission sur un amendement - le locataire dispose d'une année pour constater quels sont les travaux nécessaires et pour se mettre d'accord avec le propriétaire. Je réponds par là même à un autre amendement où il est indiqué que l'on ne prévoit pas de phase de concertation entre le propriétaire et le locataire. Ce délai d'un an me paraît tout à fait suffisant pour que cette concertation ait lieu.

Elle n'a pas lieu. A ce moment-là, le juge est saisi à la diligence du locataire dans ce délai d'une année et il a des pouvoirs très larges pour obliger le propriétaire à réaliser les travaux puisqu'il peut même fixer une astreinte.

La rédaction de cet article 25 tel qu'il nous était présenté - sous réserve des modifications purement rédactionnelles proposées par la commission des lois - correspond parfaitement à l'esprit général de la loi et même à l'esprit général de la politique du logement, à savoir : on occupe les locaux qui se trouvent libres et on met aux normes d'habitabilité ceux qui ne s'y trouvent pas. C'est pourquoi la commission des lois a donné un avis favorable à l'ensemble de l'article 25.

J'en viens maintenant aux différents amendements que nous venons d'examiner.

A l'amendement n° 264, qui tend à supprimer l'article, la commission des lois est défavorable.

Pour l'amendement n° 60, présenté par la commission des affaires économiques et du Plan tendant à supprimer les mots « devenus vacants », la commission des lois a décidé de s'en remettre à la sagesse du Sénat bien que le rapporteur, à titre personnel, partage le point de vue de la commission des affaires économiques. Le fait que les locaux soient vacants ou devenus vacants est, à mon avis, sans grande importance.

Sur l'amendement n° 168, j'ai déjà expliqué pourquoi la commission est défavorable. On peut faire obligation de réaliser des travaux préalablement à la location. Mais s'ils ne sont pas effectués, le local restera vide.

Je fais la même observation à propos de l'amendement n° 354 rectifié.

L'amendement n° 61 est satisfait en fait par les amendements nos 38 et 41 de la commission des lois.

Pour l'amendement n° 62, la commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

L'amendement n° 63 est identique à l'amendement n° 38 de la commission des lois.

Sur l'amendement n° 355, la commission a émis un avis défavorable pour les raisons que j'ai déjà énoncées.

Sur l'amendement n° 169, la commission a également émis un avis défavorable. S'il est nécessaire que le locataire dispose d'un certain délai, celui-ci doit être limité dans le temps et l'expression « à tout moment » supprime toute sécurité contractuelle.

Dans l'esprit inverse, l'amendement n° 64 réduit le délai à six mois, ce qui semble peut-être un peu court. Aussi la commission y est-elle défavorable. Sur le sous-amendement n° 376 rectifié qui lui est affecté, la commission ne peut être également que défavorable.

Sur l'amendement n° 356, je me suis expliqué tout à l'heure. Si l'on remplace les mots : « dans un délai d'un an à compter de la date d'effet du contrat » par les mots : « lors de la signature du bail », on peut, en fait, ouvrir la porte à des interprétations différentes. Un bail peut très bien être signé longtemps avant la date d'effet du contrat. Avec cette rédaction, l'esprit qui a présidé à l'établissement de ce délai pour la demande de mise aux normes des locaux ne serait pas respecté. La commission est donc défavorable.

La commission a également émis un avis défavorable aux amendements nos 375 et 170.

L'amendement n° 65 rectifié est satisfait par l'amendement n° 40 de la commission des lois, de même que l'amendement n° 66 est satisfait par l'amendement n° 39.

Enfin, sur l'amendement n° 171, la commission a émis un avis défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces amendements ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je pourrais reprendre les propos du rapporteur et les faire miens.

Je me félicite en tout cas de ce que M. le rapporteur qualifie ce texte de pragmatique, efficace, qui surtout permettra un nouveau programme d'amélioration des logements anciens, spécialement dans les grandes villes où un travail très important doit être accompli.

La loi de 1948 offre cette occasion d'une manière réaliste. En ce qui concerne les normes, qui parfois peuvent inquiéter tant les propriétaires que les nouveaux locataires, compte tenu des niveaux de revenus des uns et des autres, je tiens à apporter une précision. Par souci de réalisme et pour aboutir le plus rapidement possible à l'objectif de réhabilitation, le Gouvernement est décidé à faire en sorte que les normes de confort et d'habitabilité prises en application de l'article 25 soient simplifiées par rapport aux normes existantes.

S'agissant des différents amendements relatifs à l'article 25, je crois que, pour la quasi-totalité d'entre eux, l'avis du Gouvernement est conforme à celui qui vient d'être émis par la commission des lois.

Amendement n° 264 : avis défavorable, même argumentation.

Amendement n° 60 : sagesse du Sénat.

Amendement n° 168 : avis défavorable pour des raisons déjà expliquées.

Amendement n° 354 rectifié : avis défavorable pour les mêmes raisons.

Amendement n° 61 : avis plutôt favorable à cet amendement rédactionnel qui peut se coordonner avec l'amendement n° 63.

Amendement n° 62 : sagesse du Sénat.

Amendement n° 38 : le Gouvernement ayant une légère préférence pour l'amendement n° 61 s'en remet à la sagesse du Sénat, car il s'agit vraiment de points de détail.

Amendement n° 63 : avis favorable.

Amendement n° 355 : avis défavorable pour les raisons qui ont déjà été exposées par M. le rapporteur.

Amendement n° 169 : avis également défavorable. Il ne faut pas, monsieur Laucournet, prolonger indéfiniment une période d'incertitude. Le Gouvernement estime que le délai d'un an, qui figure dans le texte de l'Assemblée et qui fait l'objet du sous-amendement n° 376 rectifié du Gouvernement, est un bon compromis entre les intérêts des locataires et ceux des propriétaires.

Amendement n° 64 : avis défavorable. Pour des raisons de simplicité, le Gouvernement souscrit aux propositions de M. le rapporteur. Sinon, on risque de provoquer des chevauchements et d'entraîner des complications dans le vote.

Amendement n° 356 : avis défavorable pour les raisons déjà indiquées.

J'ai noté que la commission était plutôt défavorable à l'amendement n° 375 du Gouvernement. Nous pensons que, si les travaux ne sont pas réalisés en totalité, une baisse du loyer peut aussi être envisagée. Le mécanisme peut donc jouer dans les deux sens, même si l'opportunité d'une baisse risque de ne se présenter qu'assez rarement.

Amendements n° 39 et 170 : avis défavorable.

Quant aux amendements identiques n°s 40 et 65 rectifié, le Gouvernement y est favorable, de même qu'aux amendements n°s 41 et 66.

Enfin, amendement n° 171 : avis défavorable.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 264.

M. Michel Darras. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Darras, pour explication de vote.

M. Michel Darras. Compte tenu des propos qui viennent d'être tenus par M. le rapporteur et par M. le ministre, nous sentons bien que nos amendements vont être repoussés. A des détails près on en restera au texte de l'Assemblée nationale et la philosophie du projet ne sera pas modifiée. Par conséquent nous voterons cet amendement de suppression.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 264, 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° 60, pour lequel la commission et le Gouvernement s'en remettent à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 168, 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° 354 rectifié.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Nous voterons cet amendement, qui est similaire à l'un des nôtres.

M. André Duroméa. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Duroméa.

M. André Duroméa. Nous voterons également cet amendement.

M. Bernard Laurent. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Bernard Laurent. Dans la mesure où le Sénat vient de repousser un amendement semblable, nous retirons l'amendement n° 354 rectifié.

M. le président. L'amendement n° 354 rectifié est retiré.

Je vais maintenant mettre aux voix l'amendement n° 61.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Je demande la parole.

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

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet amendement étant satisfait par les amendements n°s 38 et 63, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 61 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 62, pour lequel la commission et le Gouvernement s'en remettent à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je vais maintenant mettre aux voix les deux amendements identiques n°s 38 et 63.

M. André Duroméa. Je demande la parole, contre ces amendements.

M. le président. La parole est à M. Duroméa.

M. André Duroméa. Nous aurions été prêts à accepter ces amendements si l'amendement n° 61 n'avait pas été retiré. Dans la mesure où ils ne visent plus qu'à apporter une précision rédactionnelle, nous ne les voterons pas.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Pour les mêmes raisons, nous voterons contre ces amendements.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix les deux amendements identiques n°s 38 et 63, pour lesquels le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 355.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Cet amendement se rapprochant de l'un de ceux que nous avons présentés, nous le voterons.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 355, 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° 169, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix le sous-amendement n° 376 rectifié.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Je demande la parole.

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

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. L'amendement n° 64 a pour objet de modifier sur cinq points le texte du Gouvernement. M. le ministre m'a semblé prêt à retirer son sous-amendement n° 376 rectifié. J'aimerais savoir s'il confirme ou non sa position.

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. Le Gouvernement n'aurait accepté de retirer son sous-amendement que si l'amendement n° 64, présenté par M. Jean Faure, avait été retiré. J'avais cru comprendre qu'un accord était intervenu entre M. Jean Faure et M. Luc Dejoie sur ce point. Cependant, à partir du moment où M. Jean Faure maintient son amendement, le Gouvernement tient à ce qu'il soit statué sur son sous-amendement.

M. le président. Je vais donc mettre aux voix le sous-amendement n° 376 rectifié.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Si j'ai bien compris - mais si je n'ai pas compris, je suis excusable car il semble que je ne sois pas le seul à être dans ce cas (*Oh oui ! sur de nombreuses traversées.*) - le sous-amendement n° 376 rectifié constitue ce que M. le ministre a pu appeler, en une autre occasion, un bon compromis entre les intérêts des propriétaires et ceux des locataires. Ce sous-amendement nous semble constituer une petite amélioration par rapport à l'amendement n° 64 ; nous prenons les miettes, et nous demandons un scrutin public.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 376 rectifié, repoussé par la commission.

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° 17 :

Nombre des votants	308
Nombre des suffrages exprimés	308
Majorité absolue des suffrages exprimés	155
Pour l'adoption	293
Contre	15

Le Sénat a adopté.

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 64, ainsi modifié.

M. Michel Darras. Je demande la parole contre l'amendement n° 64.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Mes chers collègues, je vais avoir l'air d'un ingrat, mais, après tout, il est bon que les mauvais textes votés par vous soient un peu améliorés grâce à l'effort conjoint du Gouvernement et de nous-mêmes.

Cela étant dit, l'amendement n° 64 n'a pas été suffisamment amélioré par le sous-amendement du Gouvernement pour que nous puissions le voter.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Monsieur le président, compte tenu du vote qui vient d'intervenir, la commission émet à présent un avis très favorable sur l'amendement n° 64.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix, modifié, l'amendement n° 64, accepté par la commission.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. En conséquence, les amendements nos 356, 375 et 39 deviennent sans objet.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 170, 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 les deux amendements identiques nos 40 et 65 rectifié, acceptés par le Gouvernement.

(*Les amendements sont adoptés.*)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 41, accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je vais maintenant mettre aux voix l'amendement n° 66, que la commission considérait comme étant satisfait par son propre amendement n° 39, qui est devenu sans objet.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'avis de la commission sur cet amendement est favorable.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 66, accepté par la commission et par le Gouvernement.

M. Michel Darras. Le groupe socialiste vote pour.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 171, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je vais maintenant mettre aux voix l'article 25, modifié.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Avec l'article 25, nous avons abordé le chapitre V, qui modifie la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 en limitant son champ d'application.

Sur le principe, le groupe socialiste est d'accord pour libérer les loyers des appartements visés par la loi de 1948. En effet, dans la loi de 1982, nous avons commencé à libérer, sous des conditions bien précises, les loyers de certaines catégories de logements.

La loi de 1948, en reconnaissant au locataire un droit au maintien dans les lieux à l'expiration du bail et en fixant des règles strictes de détermination des loyers, a créé, c'est vrai, des rentes de situation injustifiables, ainsi que je l'ai dit en présentant l'un de nos amendements. Il faut supprimer ces rentes de situation pour permettre à ce patrimoine d'évoluer dans de bonnes conditions.

S'agissant du délai, nous sommes finalement favorables au délai retenu fixant à huit ans la durée du contrat en prévoyant la majoration du loyer par huitièmes au cours du contrat.

Mais il faut, en second lieu, exiger une remise aux normes, et c'est là où le bât blesse. Pourquoi mettre sur le marché des logements vacants, antérieurement soumis à la loi de 1948, et leur appliquer les dispositions des chapitres I^{er}, II et III sans une obligation préalable de remise aux normes ?

Pourquoi prévoir que le nouveau locataire pourra, dans un délai d'un an à compter de la date d'effet du contrat, demander la mise en conformité aux normes avec l'intervention de la justice ? Il s'agit d'une procédure lourde, donc dissuasive pour le locataire, et qui aura pour conséquence de laisser sur le marché - nous en prenons le pari sans nous réjouir de ce que les faits nous donneront certainement raison - des appartements sans confort minimal.

Où est l'équilibre que le Gouvernement et l'Assemblée nationale prétendent réaliser ? Où est-il si le retour dans le champ d'application de la loi de 1948, au cas où les travaux ne sont pas réglés d'une façon supportable et dans des conditions de délai acceptables, n'est pas prévu ?

Nous avons proposé des amendements tendant à une mise aux normes préalables et au retour aux dispositions de la loi de 1948 si les travaux de mise aux normes n'étaient pas réalisés ou si leur exécution s'avérait impossible.

Ces amendements ont été repoussés. On a maintenu la philosophie du texte venant de l'Assemblée nationale.

Par conséquent nous voterons contre l'article 25.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 25, modifié.

(L'article 25 est adopté.)

Article 26

M. le président. « Art. 26. - I. - L'article 3 *ter* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Si, à l'expiration du bail, le local satisfait aux normes prévues à l'article 25 de la loi n° ... du ... tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux, il n'est plus soumis aux dispositions de la présente loi. Les dispositions de l'article 20 de ladite loi n° ... du ... lui sont applicables.

« II. - Les articles 3 *quinquies*, 3 *sexies*, 8 et 79 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sont abrogés.

« III. - Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 un article 3 *octies* ainsi rédigé :

« Art. 3 *octies*. - Dans les communes qui ne sont pas visées par le premier alinéa de l'article 3 *bis*, et qui n'ont pas fait l'objet d'un décret pris en vertu du 2° du deuxième alinéa du même article, la location des locaux classés en catégorie IV et effectivement vacants, autres que ceux libérés depuis moins de cinq ans par l'exercice d'un des droits de reprise prévus aux articles 18, 19, 20 *bis*, 24 et 25 ci-après, n'est pas soumise aux dispositions du présent titre.

« Les dispositions du présent titre demeureront applicables aux personnes qui entreront dans les lieux en vertu d'un relogement effectué en application des articles 18 et 19 ci-après.

« Ces locaux devront satisfaire aux normes prévues à l'article 25 de la loi n° ... du ... précitée.

« A l'expiration du bail valablement conclu en application du présent article, le local ne sera plus soumis aux dispositions de la présente loi. »

Sur cet article, je suis saisi de cinq amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 265, présenté par M. Lederman, Mme Frayse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, tend à supprimer cet article.

Le deuxième, n° 67, présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, vise à rédiger comme suit le paragraphe « I » de l'article 26 :

« I. - L'article 3 *ter* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Ce contrat est soumis aux dispositions des chapitres I^{er} à III de la loi n° ... du ... tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux, en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles prévues à l'alinéa ci-dessus.

« Si, à l'expiration du bail, le local satisfait aux normes prévues à l'article 25 de ladite loi n° ... du ... , il est alors soumis aux dispositions de ses chapitres I^{er} à III. Les dispositions de la présente loi ne lui sont plus applicables.

« Si ce bail a été conclu avant la publication de ladite loi n° ... du ... , les dispositions de son article 20 lui sont alors applicables. »

Le troisième, n° 402, présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, a pour objet, au paragraphe « II » de l'article 26, de remplacer les mots : « 8 et 79 » par les mots : « 8, 78, dernier alinéa, et 79 ».

Le quatrième, n° 68 rectifié, présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, a pour but, dans le troisième alinéa du texte proposé par le paragraphe III de l'article 26 pour l'article 3 *octies* de la loi du 1^{er} septembre 1948, de remplacer les mots : « normes prévues », par les mots : « normes fixées par le décret prévu ».

Le cinquième, enfin, n° 377, présenté par le Gouvernement, vise, à la fin de l'article 26, à insérer un paragraphe additionnel ainsi rédigé :

« Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 un article 3 *nonies* ainsi rédigé :

« Art. 3 *nonies*. - Les baux conclus en application des articles 3 *bis* 2°, 3 *quater* et 3 *octies* ont une durée minimale de six ans ; la faculté de résiliation appartient au seul preneur à la fin de chaque année ; sous réserve d'un préavis de trois mois, et pour un motif tiré de raisons familiales ou professionnelles, le preneur peut résilier à tout moment le bail. Lorsque les locaux n'ont pas un usage exclusivement professionnel, ces baux sont soumis aux dispositions des chapitres I^{er} à III de la loi n° ... du ... en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles prévues au présent article. »

« Les formalités de conclusion des baux conclus en application des articles 3 *bis* 2°, 3 *ter*, 3 *quater* et 3 *octies* sont définies par décret. »

La parole est à M. Bécart, pour présenter l'amendement n° 265.

M. Jean-Luc Bécart. Si nous demandons la suppression de l'article 26, c'est, bien sûr, parce que nous sommes opposés à l'ensemble du chapitre V, mais aussi parce que nous refusons deux dispositions particulièrement graves que contient cet article : l'abrogation des articles 8 et 79 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

L'article 79 de cette loi, en effet, affirmait le droit d'échange pour le locataire et précisait les modalités selon lesquelles cet échange pouvait s'effectuer.

Mes chers collègues, celui qui a quelque pratique des permanences d'élus sait bien que le cas se présente souvent. Les familles dont le logement est devenu trop grand par suite du départ des enfants et qui ont du mal à payer le loyer, celles dont le logement est trop petit, par suite de naissance, ont tout intérêt à ce que le système d'échanges soit très souple. Et s'il est vrai que nous sommes là dans le domaine de la loi de 1948, ce problème d'échange est également très important au sein des organismes H.L.M., qui refusent de plus en plus d'y procéder. Il pose d'une manière beaucoup plus générale le problème des conditions d'exercice du droit à l'habitat.

L'abrogation de l'article 79 de la loi de 1948 est un exemple incontestable de la négation du droit à l'habitat - nous l'avons montré lors de la défense de notre exception d'irrecevabilité.

La seconde atteinte intolérable est l'abrogation de l'article 8 de la loi de 1948. Il prévoit, en effet, que le « maintien dans les lieux est accordé aux personnes morales occupant des locaux à usage professionnel ainsi qu'aux personnes morales exerçant une activité désintéressée, notamment aux associations déclarées et aux syndicats professionnels si ces personnes remplissent les conditions prévues à l'article 4 ».

En réalité, monsieur le ministre, votre texte vise la vie associative et syndicale. Son application porterait un coup sérieux aux associations de quartier qui développent les activités les plus diverses, allant du club pour personnes âgées aux associations d'aide au quart monde, aux crèches parentales, aux clubs de loisir, aux associations de consommateurs, aux bibliothèques non municipales par exemple. Ces associations rendent toutes de grands services à la population, et l'administration, quelles que soient par ailleurs ses qualités, n'est pas souvent en mesure de les remplacer.

Vous voudriez porter un coup à la vie associative que vous ne vous y prendriez pas autrement. En attaquant les syndicats de travailleurs et les associations, vous nous montrez en fait le véritable caractère de votre projet de loi, qui est antidémocratique et profondément réactionnaire, ce que nous ne pouvons accepter. Nous demandons donc la suppression de l'article 26.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 67.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Il s'agit d'un amendement de nature technique, afin de tenir compte à la fois des contrats de location en cours avant la promulgation de la présente loi et de ceux qui seront conclus postérieurement à elle. Il s'agit, en fait, dans l'article 26, de certains contrats particuliers prévus par la loi de 1948 elle-même comme étant des baux de sortie.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 402.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il s'agit d'un simple amendement de coordination.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 68 rectifié.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Il s'agit d'un amendement de coordination avec la rédaction proposée à l'article 25, qui précisait les conditions de fixation des normes de confort et d'habitabilité.

M. le président. La parole est à M. le ministre pour défendre l'amendement n° 377.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Conseil constitutionnel, dans sa décision du 4 juin 1984, a jugé que les conditions de location relatives aux baux de sortie de la loi de 1948 contenues dans le décret n° 78-924 du 22 août 1978 étaient de nature législative.

Il convenait donc de réintégrer dans la loi ces dispositions qui concernent la durée du bail et ses modes de résiliation. Elles sont semblables à celles qui figurent déjà à l'article 3 *ter* de la loi de 1948.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 265, 67, 68 rectifié et 377 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable sur les amendements n°s 265 et 67.

S'agissant de l'amendement n° 68 rectifié, la commission estime qu'il est satisfait par les dispositions de l'article 25 tel qu'il a été adopté.

Quant à l'amendement n° 377, la commission des lois s'en remettait à la sagesse du Sénat sous réserve des explications qui viennent d'être données par M. le ministre. Dans ces conditions la commission de lois peut émettre un avis favorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 265, 67, 402 et 68 rectifié ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Sur l'amendement n° 265, le Gouvernement comme la commission émet un avis défavorable ; sur les amendements n°s 67 et 68 rectifié, il s'en remet à la sagesse du Sénat ; quant à l'amendement n° 402, le Gouvernement l'accepte.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 265, 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° 67, repoussé par la commission et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 402, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis, l'amendement n° 68 rectifié est-il maintenu ?

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Compte tenu des explications de M. le rapporteur de la commission saisie au fond, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 68 rectifié est retiré.

Personne ne demande la parole ?

Je mets aux voix l'amendement n° 377, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 26, modifié.

(L'article 26 est adopté.)

Article 27

M. le président. « Art. 27. - Le paragraphe I de l'article 5 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi rédigé :

« I. - Le bénéfice du maintien dans les lieux pour les locaux visés à l'article premier appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant, au conjoint et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, aux ascendants, aux personnes handicapées visées au 2° de l'article 27 ainsi que, jusqu'à leur majorité, aux enfants mineurs. »

Sur cet article, je suis saisi de huit amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 266, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, proposent de supprimer cet article.

Par amendement n° 42, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose au deuxième alinéa de cet article (I), après les mots : « de décès », de remplacer les mots : « de l'occupant » par les mots : « du locataire ou de l'occupant de bonne foi ».

Par amendement n° 69, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose également, dans le second alinéa de l'article 27 de remplacer les mots : « de l'occupant » par les mots : « du locataire ou de l'occupant de bonne foi ».

Par amendement n° 172, MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés, proposent dans le deuxième alinéa de l'article 27, après le mot : « conjoint », d'insérer les mots : « au concubin notoire ».

Par amendement n° 267, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent également dans le texte présenté pour le paragraphe I de l'article 5 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, après le mot : « conjoint », d'ajouter les mots : « , au concubin notoire ».

Par amendement n° 173, MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, dans le deuxième alinéa de l'article 27, après les mots : « aux ascendants, » d'insérer les mots : « aux descendants, ».

Par amendement n° 174 rectifié, MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, à la fin du deuxième alinéa de l'article 27, de supprimer les mots : « ainsi que, jusqu'à leur majorité aux enfants mineurs ».

Enfin, par amendement n° 268, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent dans le texte présenté pour le paragraphe I de l'article 5 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, de supprimer les mots : « , jusqu'à leur majorité, ».

La parole est à M. Bécart pour défendre l'amendement n° 266.

M. Jean-Luc Bécart. Nous avons déjà dit notre opposition de principe aux dispositions de ce chapitre V qui organise la sortie des baux de la loi de 1948.

L'article 27 modifie les dispositions du paragraphe I de l'article 5 de ladite loi et relatives au droit de maintien dans les lieux. Les dispositions du projet de loi sont nettement moins favorables aux locataires, notamment en restreignant la liste des bénéficiaires du maintien dans les lieux, puisqu'elles sont fidèles à la logique de précarité qui est celle du projet de loi.

Nous avons déjà affirmé notre opposition à un tel dispositif et nous vous demandons donc d'adopter cet amendement de suppression.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 42.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement vise, dans le deuxième alinéa de l'article 27, à remplacer les mots « de l'occupant » par les mots « du locataire ou de l'occupant de bonne foi », qui sont deux notions bien connues dans la loi de 1948.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 69.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Il s'agit d'un amendement identique à celui que vient de présenter M. le rapporteur de la commission saisie au fond.

M. le président. La parole est à M. Laucournet, pour défendre l'amendement n° 172.

M. Robert Laucournet. Cet amendement vise à ouvrir le bénéfice du maintien dans les lieux au concubin notoire. Je rappelle que ce transfert était possible depuis la loi du 22 juin 1982, en application de l'article 75-2 qui n'excluait pas l'application de l'article 16 de cette loi de 1982 aux logements soumis à la loi de 1948.

La suppression du transfert du droit au maintien dans les lieux au concubin notoire constitue non seulement un retour en arrière, mais également une contradiction avec l'article 13 du projet de loi - article que nous avons voté hier - qui n'exclut pas, lui, les concubins en cas de transfert de bail.

M. le président. La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 267.

M. Jean-Luc Bécart. Dans la mesure où l'article 13, qui prévoit la transmission du contrat de location en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire, protège le concubin notoire, on ne voit pas pourquoi, sous prétexte que l'on est passé à un autre chapitre, le concubin notoire ne serait pas également protégé par les dispositions de maintien dans les lieux.

A la réponse faite à l'Assemblée nationale, selon laquelle cette disposition irait plus loin que le texte actuel de la loi de 1948 - ce serait paradoxal pour des gens animés du souci de voir s'étendre cette loi ! - j'opposerai deux arguments.

L'actuel paragraphe I de l'article 5 de la loi de 1948 résulte d'une loi du 9 juillet 1970, voilà donc seize ans de cela, c'est-à-dire à une époque où le concubinage n'avait pas pris l'essor qu'il connaît aujourd'hui.

Par ailleurs, la rédaction actuelle de ce paragraphe recouvre les personnes à charge, qui peuvent éventuellement être les concubins. Or, ainsi que l'a si bien dit M. le ministre, les personnes à charge ont disparu du texte du projet.

Il y a donc là un vide, eu égard non seulement à une situation sociale - le concubinage - qui s'est fortement développée ces dernières années et qu'il faut absolument prendre en compte, mais également à une catégorie de personnes qui pourraient être couvertes par l'article 5 de la loi de 1948 et qui ne le seront plus. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons d'adopter cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Laucournet, pour défendre les amendements nos 173 et 174 rectifié.

M. Robert Laucournet. L'amendement n° 173 a pour objet d'étendre le bénéfice du maintien dans les lieux aux descendants. En effet, en supprimant le transfert du droit au maintien dans les lieux aux descendants, on pénalise des centaines de milliers de personnes en prétendant lutter contre quelques rentes de situation.

Ainsi, le maintien de cet article 27 conduirait-il des enfants ou petits-enfants majeurs à déménager alors qu'ils ont vécu ou vivent dans cet appartement et ont souvent sacrifié leur vie, depuis de nombreuses années, pour s'occuper de leurs vieux parents ou les aider à payer leur loyer.

Par ailleurs, la loi de 1948, dans son article 27, ne prévoit-elle pas la situation en augmentant de 50 p. 100 le loyer en cas de transfert du bail aux descendants ?

L'amendement n° 174 rectifié est un amendement de coordination dans la mesure où celui que je viens de défendre recevrait l'agrément de la Haute Assemblée.

M. le président. La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 268.

M. Jean-Luc Bécart. L'article 27 prévoit que les enfants n'ont droit au maintien dans les lieux que jusqu'à leur majorité. Dans la situation économique et sociale actuelle qui voit, par exemple, le patronat imposer aux jeunes ses T.U.C. et autres emplois au rabais, les jeunes à partir de l'âge de dix-huit ans n'auraient donc plus droit au maintien dans les lieux. Non content d'instituer des systèmes qui permettent de les payer moins que rien, vous voudriez pousser ces jeunes vers une sorte de « clochardisation ».

Comment voulez-vous, monsieur le ministre, qu'un jeune de dix-neuf ans, qui gagne 2 100 francs par mois - car il a la chance d'avoir un T.U.C. - et dont les parents doivent ou ont

décidé de quitter le logement, trouve à se loger sur le marché que vous organisez avec ce projet de loi ? C'est impossible. C'est pourquoi nous voulons conserver les dispositions de la loi de 1948 qui prévoient le maintien dans les lieux, quel que soit leur âge. Tel est l'objet de notre amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements nos 266, 69, 172, 267, 173, 174 rectifié et 268 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois avait admis la rédaction de l'article 27, sous réserve de l'adoption de son amendement n° 42 dont il a été question.

Dès lors, elle est défavorable aux autres amendements.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'ensemble des amendements ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement donne un avis défavorable à l'amendement n° 266, dans la mesure où il vise à transmettre le privilège des occupants actuels. Il est favorable à l'amendement n° 42, mais est défavorable à l'amendement n° 172, car cette disposition étendrait également la loi de 1948 aux concubins qui ne sont pas à charge, ce qui irait à l'encontre de l'objectif du Gouvernement et serait propice à tous les abus.

Enfin, il est défavorable aux amendements nos 173, 174 rectifié et 268.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 266, 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 les amendements identiques nos 42 et 69, acceptés par le Gouvernement.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix les amendements identiques nos 172 et 267, repoussés par la commission et par le Gouvernement.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 173, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 174 rectifié devient donc sans objet.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 268, 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 27, modifié.

(L'article 27 est adopté.)

Article 28

M. le président. « Art. 28. - Le bailleur d'un local classé en sous-catégorie II B ou II C dont le loyer est fixé conformément aux dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, peut proposer au locataire ou occupant de bonne foi un contrat de location régi par les dispositions des chapitres premier à III et des articles 30 à 33 du présent titre et, s'il s'agit d'un local à usage exclusivement professionnel, par les dispositions du code civil et les articles 30 à 33 du présent titre. »

Je suis saisi de six amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 269, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté tend à supprimer cet article.

Le deuxième, n° 175, déposé par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chery, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés, vise à rédiger comme suit cet article :

« Le bailleur d'un local dont le loyer est fixé conformément aux dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, peut proposer au locataire ou

occupant de bonne foi, un contrat de location régi par les dispositions des chapitres I^{er} à III et des articles 30 à 33 du présent titre et, s'il s'agit d'un local à usage exclusivement professionnel, par les dispositions du code civil et les articles 30 à 33 du présent titre.

« Trois années après la date de publication de la présente loi, les mêmes dispositions sont applicables au bailleur d'un local classé en sous-catégorie II C. »

Le troisième, n° 70, présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, a pour objet, dans cet article, après les mots : « le bailleur d'un local » d'insérer le mot : « occupé »

Le quatrième, n° 43, déposé par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, et le cinquième, n° 71, présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, sont identiques.

Tous deux tendent, dans cet article, après les mots : « dont le loyer », à insérer les mots : « ou l'indemnité d'occupation ».

Le sixième amendement, n° 44, déposé par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, vise à compléter *in fine* cet article par un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Les dispositions du troisième alinéa de l'article 25 sont applicables aux locaux loués en vertu du présent article. »

La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 269.

M. Jean-Luc Bécart. L'article 25 proposait les modalités de sortie de la loi de 1948 pour les logements vacants. L'article 28, lui, propose les modalités de sortie de la loi de 1948 pour les logements occupés, logements de catégories II B et II C.

Or que constate-t-on ? Bien souvent, il y a surclassement des baux afin d'imposer au locataire un loyer plus élevé. Hélas ! il est fréquent, à Paris, par exemple, que des logements de catégorie II C soient en fait des deux pièces-cuisine, dans lesquels on a installé une douche et des w.c. dans un débarras. D'ailleurs, des logements de catégorie II B ont un aspect à peu près équivalent. Et ce sont ces logements-là que vous voulez livrer à la spéculation immobilière !

Vous dites, monsieur le ministre, que cet article ne s'appliquera qu'aux locataires âgés de moins de soixante-cinq ans et disposant d'un revenu supérieur à 25 000 francs par mois. S'il est vrai qu'un décret, prévu à l'article 29, fixera un seuil de ressources, je veux bien prendre acte du fait, monsieur le ministre, que celui-ci ne sera pas inférieur à 25 000 francs de revenus mensuels par personne ou même, pour reprendre d'autres chiffres que vous avez cités, à 35 000 francs pour une famille. Cependant, vous me permettez d'avoir quelques doutes à ce sujet et dans l'attente de voir figurer ces dispositions dans le décret que vous nous promettez, je ne peux - vous voudrez bien m'en excuser - vous faire confiance *a priori*.

C'est pourquoi nous demandons la suppression de cet article, qui porte préjudice à trop de familles modestes.

M. le président. La parole est à M. Darras, pour défendre l'amendement n° 175.

M. Michel Darras. Cet amendement a pour objet de rétablir le texte initial du Gouvernement. L'Assemblée nationale a considéré qu'il n'était pas nécessaire d'établir une différence entre les logements des sous-catégories II B et II C auxquels le nouveau régime de liberté des loyers sera immédiatement applicable.

Nous ne partageons pas ce point de vue, d'où le dépôt de notre amendement n° 175 dont nous souhaitons l'adoption par le Sénat, à défaut - je le précise sans trop y croire - de l'adoption de l'amendement de suppression proposé par le groupe communiste.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 70.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Monsieur le président, notre commission propose un amendement tendant à préciser qu'il s'agit ici des locaux occupés, tout comme il a été précisé que l'article 25 concernait les locaux vacants. Nous voulons améliorer la lisibilité du texte.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 43.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination, qui tient compte du vote intervenu à l'article précédent.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 71.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet amendement étant satisfait par l'amendement n° 43 de M. Dejoie, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 71 est retiré.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 44.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination, auquel je souhaiterais apporter une rectification purement matérielle.

En effet, compte tenu de la nouvelle rédaction de l'article 25, tel qu'il a été adopté par le Sénat, il convient d'écrire non plus : « Les dispositions du troisième alinéa de l'article 25 », mais : « Les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 25 ».

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 44 rectifié, présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, tendant à compléter *in fine* l'article 28 par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 25 sont applicables aux locaux loués en vertu du présent article. »

Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 269, 175 et 70 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est défavorable aux amendements n°s 269 et 175.

Elle est favorable à l'amendement n° 70.

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, comme la commission, est défavorable aux amendements n°s 269 et 175.

En revanche, il est favorable aux amendements n°s 70, 43 et 44 rectifié.

Permettez-moi de donner au Sénat quelques informations sur la réintégration des logements de la catégorie II C.

Les immeubles construits avant 1948 sont situés dans près de 3 000 communes, dont la plupart comptent plus de 10 000 habitants. En 1982, le nombre de logements encore soumis à la loi de 1948 était évalué à 700 000, dont 200 000 dans la région parisienne.

La répartition entre les différentes catégories de locaux est estimée comme suit : 50 000 logements pour la catégorie II B ; 110 000 logements pour la catégorie II C et environ 540 000 logements pour les catégories III A et III B.

J'ai accepté à l'Assemblée nationale - je tiens à le dire à MM. Laucournet et Darras - la réintégration des logements de la catégorie II C. Les arguments développés aujourd'hui ne me convainquent pas qu'il faille changer d'avis. Les deux conditions pour la sortie de la loi de 1948 sont les suivantes : d'une part, avoir moins de soixante-cinq ans et, d'autre part, être bénéficiaire d'un revenu supérieur à celui de la majorité des locataires de la catégorie II C. En effet, seulement un sur six d'entre eux disposerait d'un revenu supérieur à deux fois le montant du Smic.

Inversement, je ne vois pas pourquoi des locataires de la catégorie II C ayant 35 000 francs de revenus par mois et payant un loyer de 1 000 francs ou de 1 500 francs pour un logement de 200 mètres carrés ne devraient pas apporter leur contribution à la politique de la construction et du logement dès lors qu'ils peuvent parfois dépenser 2 à 3 p. 100 de leurs revenus pour leur loyer. Cette opération a pour intérêt de permettre aux Français de contribuer à leur logement. Par ailleurs, il ne faut pas oublier - cela n'a pas été souvent souligné - que certains propriétaires ont de très faibles revenus. Il serait également normal que l'on pense de temps en temps à eux.

Plusieurs sénateurs sur les travées de l'union centriste et du R.P.R. Très bien !

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 269.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Comme je l'avais laissé tout à l'heure prévoir dans mon exposé, et puisque notre amendement n° 175 va être rejeté, nous voterons cet amendement de suppression n° 269 du groupe communiste.

Quant aux propos tenus à l'instant par M. le ministre, je reprendrai pour lui répondre - ce n'est pas un reproche que je lui adresse - ceux qu'il avait prononcés à l'Assemblée nationale, mais je le ferai à l'amendement suivant.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 269, 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° 175.

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 ministre, j'ai retenu les chiffres que vous venez de rappeler concernant la répartition entre les différentes catégories de locaux, à savoir 50 000 logements pour ceux de la catégorie II B et 110 000 logements pour ceux de la catégorie II C. Au nom de ceux qui sont d'avis de ne pas sortir ou de ne pas sortir trop vite de la loi de 1948, je précise, du fait que la loi sera d'application immédiate, que ce sont pendant trois ans 160 000 logements au lieu de 50 000 logements - soit plus du triple - qui seront concernés, ce que nous considérons comme une aggravation.

Vous avez évoqué ensuite le cas des propriétaires. Vous avez eu raison de le faire. Comme l'un de nos collègues le disait hier, il existe des propriétaires heureux et des propriétaires malheureux, il existe aussi de bons et de mauvais locataires. Puisque vous avez repris votre texte de l'Assemblée nationale, ayant moi aussi de bonnes lectures, je voudrais vous opposer ce que notre collègue Guy Malandain disait sur ce sujet. Je crois nécessaire de citer intégralement sa déclaration. « Par ailleurs, peut-être faudrait-il sécher les larmes versées sur les victimes de la loi de 1948, qu'il s'agisse des propriétaires ou des locataires. Il y a certes de petits propriétaires qui héritent de logements soumis à la loi de 1948 et qui éprouvent des difficultés à cause de la modicité des loyers. » Ecoutez la suite, monsieur le ministre, car je ne vous ai entendu répondre à cet argument ni à l'Assemblée nationale ni au Sénat.

Mais n'oublions pas les gros bailleurs, comme les sociétés d'assurances. Notre collègue M. Guy Malandain, qui sait de quoi il parle, ajoutait : « Je connais une compagnie, filiale d'un magasin où l'on trouve tout, qui possède, dans le 1^{er} arrondissement, un bon nombre d'immeubles destinés, à l'origine, à loger les employés et maintenant inoccupés. Lorsque cette loi sera appliquée, ces immeubles feront l'objet d'opérations très intéressantes, voire spéculatives ».

Voilà pourquoi nous avons voté l'amendement de suppression n° 269 du groupe communiste. Voilà pourquoi, pour éviter une aggravation par rapport à votre texte initial, et tout en vous reconnaissant le droit au repentir, monsieur le ministre, nous proposons, par cet amendement n° 175, le retour au texte initial du Gouvernement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 175, 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° 70, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 43, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 44 rectifié, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'article 28, modifié.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Je serai très bref, monsieur le président. Bien entendu, nous voterons contre l'article 28.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 28, modifié.

(L'article 28 est adopté.)

Article 29

M. le président. « Art. 29. - Les dispositions de l'article 28 ne sont pas opposables au locataire ou occupant de bonne foi âgé de plus de soixante-cinq ans ou handicapé visé au 2^o de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ou dont les ressources cumulées avec celles des autres occupants du logement sont inférieures à un seuil fixé par décret en tenant compte de la localisation géographique et du nombre des occupants du logement. »

La parole est à M. Laucournet.

M. Robert Laucournet. Monsieur le président, nous n'avons déposé aucun amendement sur cet article. Toutefois, je voudrais attirer l'attention de M. le ministre sur un point.

L'article 29 prévoit que les dispositions de l'article 28 ne seront pas opposables au locataire ou occupant de bonne foi âgé de plus de 65 ans, ou handicapé, ou dont les ressources annuelles, avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures à un seuil fixé par décret.

S'agissant précisément du calcul de ces ressources, en termes fiscaux, ce sont les deux années précédentes qui sont prises en compte. Or, pour les retraités, cela pourra correspondre aux revenus qu'ils avaient alors qu'ils étaient encore en activité. Cela risque d'aboutir à faire sortir ces retraités du champ d'application de cet article 29 alors que, en fait, leurs revenus de retraités leur auraient permis de bénéficier des dispositions de cet article.

Je vous demande, monsieur le ministre, de tenir compte de cette donnée pour la rédaction du décret qui doit intervenir et de bien vouloir préciser, si vous le pouvez aujourd'hui, quelles sont les différentes conditions que vous avez prévues pour régler ce problème réel.

M. le président. Sur cet article 29, je suis saisi de huit amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 72, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose de rédiger comme suit cet article :

« Les dispositions de l'article 28 ne sont pas opposables au locataire ou occupant de bonne foi d'un local à usage d'habitation dont les ressources cumulées avec celles des autres occupants du logement sont inférieures à un seuil fixé par décret.

« Ce seuil tient compte de la localisation géographique du logement et du nombre de ses occupants. Il tient compte également de la situation particulière des personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou handicapées visées au 2^o de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948. »

Par amendement n° 358 rectifié, MM. Boileau, Mercier, Souplet, Alduy, les membres du groupe de l'union centriste et M. François Delga proposent de supprimer, dans la première phrase, les mots : « âgé de plus de soixante-cinq ans ou » et de compléter cet article par un 2^o alinéa ainsi rédigé :

« Les locataires ou occupants de bonne foi âgés de plus de 65 ans et dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont supérieures au seuil visé à l'alinéa précédent continuent à bénéficier du maintien dans les lieux. Toutefois, le bailleur peut proposer un nouveau loyer dont le montant est fixé conformément aux dispositions de l'article 30.

« Le loyer ainsi fixé est réputé l'avoir été pour une durée de 6 ans, sans préjudice d'une indexation conforme aux dispositions de l'alinéa 3 de l'article 15. A l'expiration de cette période, le bailleur aura chaque année la faculté de proposer un nouveau loyer fixé selon les modalités des 3 premiers alinéas de l'article 21. Le locataire sera réputé avoir accepté le loyer s'il n'a pas saisi le tribunal compétent dans le délai de 3 mois à compter de la proposition qui lui a été faite. Ce loyer ne pourra pas être modifié pendant une période de 3 années, sans préjudice toutefois des dispositions de l'alinéa 3 de l'article 15. »

Par amendement n° 270, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent, dans cet article, de substituer aux mots : « soixante-cinq ans » les mots : « soixante ans ».

Par amendement n° 221, M. Jean Boyer et les membres du groupe de l'U.R.E.I. proposent, après les mots : « 1^{er} septembre 1948 », de remplacer le mot : « ou » par le mot : « et ».

Par amendement n° 45, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, après le mot : « décret », de rédiger comme suit la fin de cet article : « Le seuil est calculé en fonction de la localisation géographique du logement et du nombre des personnes qui l'occupent. »

Par amendement n° 357, MM. Brantus, Boileau, Mercier, Huchon et les membres du groupe de l'union centriste proposent de rédiger comme suit la fin de cet article : « ...de la localisation géographique, du nombre des occupants du logement, ainsi que de l'évolution de leurs ressources au cours de l'année. »

Les deux derniers amendements sont identiques.

Le premier, n° 222, est présenté par M. Jean Boyer et les membres du groupe de l'U.R.E.I.

Le second, n° 359, est déposé par MM. Brantus, Boileau, Mercier, Huchon et les membres du groupe de l'union centriste.

Tous deux tendent à compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux de sous-catégories II B et II C à usage exclusivement professionnel. »

La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 72.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Votre commission vous propose une nouvelle rédaction de l'article 29, et apporte ainsi deux modifications au mécanisme proposé par le projet de loi.

Elle a tout d'abord souhaité que la protection édictée par le texte ne s'applique que lorsque le local est à usage d'habitation. En effet, le projet de loi prévoit dans l'article 29 un renvoi aux locaux mentionnés à l'article 28 : or, ce dernier article vise l'ensemble des locaux II B et II C, y compris ceux qui sont exclusivement destinés à un usage professionnel.

Or, s'il est normal d'envisager la protection des habitants d'un logement, nous n'estimons pas juste de protéger également le locataire d'un local à usage de bureau, d'atelier ou de cabinet médical. Nous souhaitons donc réserver le mécanisme de l'article 29 aux seuls locaux à usage d'habitation en faisant observer que la rédaction présentée couvre également les locaux à usage mixte, soit à la fois d'habitation et professionnel.

La deuxième modification proposée dans cet amendement prend en compte le cas particulier des personnes âgées ou handicapées. Il a semblé discutable à la commission des affaires économiques et du Plan que ces personnes soient protégées, quel que soit le niveau de leurs ressources, y compris avec des revenus importants, voire supérieurs à ceux de leur bailleur.

D'ailleurs, à ce sujet, M. le ministre avait indiqué, dans son exposé introductif, qu'il est même des cas où la situation financière du bailleur est beaucoup moins favorable que celle de son locataire. Et M. le ministre se demandait s'il est bien légitime que ce dernier conserve un privilège qu'il ne devrait qu'à son âge alors que ses revenus lui permettraient de supporter un loyer plus normal.

Aussi la commission des affaires économiques et du Plan vous propose-t-elle, dans cet esprit, de renvoyer au décret prévu le soin de moduler le seuil de revenus dans les proportions jugées nécessaires pour éviter des injustices. Cet amendement permet d'affirmer un principe sans oublier pour autant les personnes âgées ou démunies.

Enfin, la commission des affaires économiques et du Plan souhaite demander à M. le ministre chargé du logement d'exposer les principes qui guideront le choix du seuil de revenus qu'il entendra retenir. En effet, le montant de 25 000 francs mensuels, dont la presse s'est fait l'écho, semble excessif, surtout en province, lorsque l'on considère que le plafond de ressources pour l'octroi d'un logement H.L.M. est de l'ordre de deux fois le Smic et que, pour l'élection à l'A.P.L., le plafond est d'environ 12 000 francs par mois.

M. le président. La parole est à M. Laurent pour défendre l'amendement n° 358 rectifié.

M. Bernard Laurent. Le groupe de l'union centriste a déposé cet amendement dans le même esprit qui a guidé la commission des affaires économiques et du Plan à déposer le sien.

En effet, si l'on peut concevoir que le bénéfice de la loi de 1948 soit maintenu au profit des personnes disposant de faibles ressources et que le bénéfice du maintien dans les lieux soit conservé par toutes les personnes âgées, il semble parfaitement anormal, en revanche, que les personnes âgées disposant de revenus suffisants continuent de payer un loyer très largement inférieur à la valeur du marché.

M. le président. La parole est à M. Bécart pour défendre l'amendement n° 270.

M. Jean-Luc Bécart. Il nous est apparu judicieux de proposer cet amendement qui tend à faire coïncider l'âge de la protection instituée par l'article 29 et l'âge de la retraite.

M. le président. La parole est à M. Jean Boyer pour défendre l'amendement n° 221.

M. Jean Boyer. Notre amendement procède du même esprit que ceux présentés par le rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques et notre collègue du groupe de l'union centriste. S'il est concevable et même souhaitable que le bénéfice du maintien de la loi de 1948 soit accordé aux personnes âgées ou handicapées disposant de faibles ressources, on voit mal pourquoi ce privilège serait accordé aux locataires qui jouissent de revenus suffisants pour leur permettre de faire face à des loyers correspondant au prix du marché.

Il faut tenir compte des critères d'âge et de santé en fonction des ressources du locataire ; je rejoins en cela les réflexions du rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques et du Plan qui a fait état de la nécessité d'indiquer le seuil de revenus afin que le texte soit complet.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement n° 45.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement est purement rédactionnel et je m'exprimerai plus longuement à son sujet lorsque j'aurai à donner l'avis de la commission sur l'ensemble des amendements portant sur cet article.

Cet amendement purement rédactionnel permet tout simplement de garder ouverte la discussion sur cet article 29.

M. le président. La parole est à M. Laurent pour défendre l'amendement n° 357.

M. Bernard Laurent. Il est souhaitable de tenir compte des évolutions qui peuvent surgir dans l'état des ressources des personnes occupant un logement qui doit faire l'objet des mesures de sortie de la loi de 1948. Telle personne a aujourd'hui des ressources infimes, elle peut être au chômage ; or elle peut retrouver du travail et, si c'est un cadre, par exemple, les ressources pourront devenir plus importantes d'un moment à l'autre. Il convient donc de tenir compte de l'évolution des ressources.

M. le président. La parole est à M. Boyer pour défendre l'amendement n° 222.

M. Jean Boyer. Les dispositions de l'article 29 ont pour effet d'écarter globalement l'application de l'article 28 à certaines catégories de locataires mais, du même coup, elles visent les locaux des catégories II B et II C alors que ceux-ci

n'ont qu'un usage purement professionnel. Il n'y a donc pas lieu, à notre sens, de faire dépendre ces catégories de logements de conditions d'âge ou de ressources.

M. le président. La parole est à M. Laurent, pour défendre l'amendement n° 359.

M. Bernard Laurent. Notre motivation est la même que celle qui vient d'être exposée par M. Boyer.

M. le président. L'amendement est-il maintenu, monsieur Laurent ?

M. Bernard Laurent. Oui, monsieur le président.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'ensemble des amendements portant sur l'article 29 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Avant de donner l'avis de la commission sur chacun de ces amendements, je rappellerai l'esprit qui a été celui tant du rapporteur que de la commission des lois lors de l'étude de ce texte.

Je reviendrai sur les propos que j'ai tenus au début de ce débat. Je me souviens avoir déclaré notamment qu'à la suite de l'examen du projet de loi par l'Assemblée nationale il pouvait apparaître qu'un équilibre était atteint, qu'une véritable négociation avait eu lieu et qu'il n'était sans doute pas souhaitable qu'au-delà de modifications de moindre importance la Haute Assemblée rompe cet équilibre.

Une telle rupture aurait deux effets négatifs : le premier serait de montrer que l'on n'a pas alors bien travaillé et le second serait de détruire la notion de confiance qui a été mise en avant par le Gouvernement et par un certain nombre d'orateurs lors de la discussion générale.

C'est la raison pour laquelle la commission des lois, à cet article comme à d'autres, n'a pas voulu elle-même apporter de modifications importantes.

Me doutant tout de même des avis qui seraient exprimés par les uns et les autres, j'ai dit moi-même, en présentant mon rapport dans la discussion générale, qu'il était choquant pour l'opinion publique de voir des locataires bénéficiaires de rentes de situation en occupant des locaux convenables - parfois mieux que cela - alors qu'ils disposent de ressources importantes. Je ne retire pas ce que j'ai dit. Les amendements qui ont été déposés montrent que ce sentiment est d'ailleurs assez largement partagé.

A ce moment du débat, M. le ministre a dit qu'il n'était peut-être pas souhaitable de tout transformer, de tout « révolutionner » dans le texte pour quelques cas particuliers, dont il a affirmé qu'ils n'étaient pas très nombreux. Sur ce plan, la commission des lois s'était rangée à son avis.

Cependant, ne voulant pas éviter le débat, ce qui n'aurait pas été intellectuellement honnête, elle a pris la précaution de déposer cet amendement rédactionnel, qui laisse la possibilité de poursuivre la discussion jusques et y compris, s'il y a lieu, en commission mixte paritaire.

Ayant fait ces observations d'ordre général, qui expliquent la position prise par la commission des lois, je vais donner son avis sur les différents amendements qui ont été déposés à l'article 29.

L'amendement n° 72 appelle quelques remarques. Si la commission des lois y a donné un avis défavorable, ce n'est pas seulement parce qu'elle tient à ce que le texte ne soit pas transformé, c'est aussi parce que ni le rapporteur, ni la commission des lois, ni même, peut-être, grand-monde n'est capable d'apprécier les réelles conséquences de la restriction que la commission des affaires économiques et du Plan souhaite introduire.

Nous n'avons trouvé aucun chiffre du nombre des locaux professionnels ou des locaux partiellement professionnels soumis à la loi de 1948.

En bref, la commission des lois n'a pas voulu jouer à « l'apprenti sorcier » en introduisant une restriction dont elle n'était pas capable d'apprécier les réelles conséquences. C'est pourquoi elle a donné un avis défavorable sur cet amendement n° 72.

Son avis est également défavorable sur l'amendement n° 358 rectifié pour les mêmes raisons.

Quant à l'amendement n° 270, l'avis est aussi défavorable : l'équilibre étant atteint par l'âge défini par l'Assemblée nationale, inutile de revenir en arrière.

En ce qui concerne l'amendement n° 221, l'avis est encore défavorable parce que le simple mot « ou » au lieu de « et » transforme totalement l'esprit du texte.

S'agissant de l'amendement n° 357, l'avis est également défavorable. Il eût sans doute été souhaitable que l'amendement définisse la manière exacte dont on aurait pu rédiger le décret afin de permettre d'apprécier jour après jour, semaine après semaine ou mois par mois, les revenus du locataire. Que l'on ne prenne pas mon propos comme négatif, mais cela me semble très difficilement praticable.

Enfin, sur les amendements n°s 222 et 359, l'avis est, là aussi, défavorable pour les raisons que j'ai exprimées à l'encontre de l'amendement n° 72 de la commission des affaires économiques et du Plan.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'ensemble des amendements portant sur l'article 29 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. M. le rapporteur a bien voulu observer que les mesures proposées par le Gouvernement au vote du Parlement pour modifier la loi de 1948 étaient courageuses. Courageuses, en effet, des mesures qui n'avaient pas été prises pendant quarante ans ; courageuses, des dispositions qui visent à permettre l'extinction définitive du privilège de la loi de 1948 ; courageuse, la suppression de toute possibilité, désormais, de faire croître encore le parc des logements soumis à la loi de 1948 par le biais des échanges ; courageux, aussi, le fait de ne plus tolérer des pratiques qui conduisaient à faire revenir à l'application de la loi de 1948 des logements qui en étaient sortis du fait des travaux d'amélioration et de mise aux normes réalisés et, de surcroît, de permettre ce retour à la loi de 1948 de manière rétroactive.

Donc, pour la première fois, grâce à ce projet de loi, un terme raisonnable est assigné pour régler correctement le problème de la loi de 1948.

Le Gouvernement aurait pu s'en tenir là. Ce n'était déjà pas mal. Compte tenu de certaines considérations morales, il va plus loin. En effet, il considère que les locataires occupant des logements de la catégorie II B ou de la catégorie II C et disposant de revenus au-delà d'un certain niveau peuvent aussi apporter leur contribution à la politique du logement et à la construction en France en sortant de la loi de 1948 dès lors qu'ils sont âgés de moins de soixante-cinq ans et dépassent un certain plafond de revenus.

Je résume : une sortie définitive de la loi de 1948 à terme et une sortie pour ceux qui, âgés de moins de soixante-cinq ans et disposant d'un certain revenu, peuvent très bien, dans les huit années à venir, rattraper le marché ou faire construire et ne pas rester locataires. On peut citer le cas - je l'ai déjà dit à plusieurs reprises - de familles à revenus élevés qui acquittent un loyer très bas et qui ne sont donc pas incitées à faire un effort d'accession à la propriété.

Les amendements qui sont déposés à cet article visent, pour les uns, à ne pas sortir de la loi de 1948 et, pour d'autres, à aller encore plus loin. Je vais exposer les raisons pour lesquelles il faut s'en tenir au dispositif retenu par le Gouvernement et par l'Assemblée nationale.

L'amendement n° 72 renvoie à un décret la fixation du sort des personnes de plus de soixante-cinq ans. Il s'agit, me semble-t-il, d'une question suffisamment importante pour nombre de nos concitoyens pour qu'elle soit traitée dès maintenant par le Parlement lui-même. Sinon, vous risquez de susciter une inquiétude, légitime, chez ces personnes de plus de soixante-cinq ans.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement n° 72 de M. Jean Faure.

L'amendement n° 358 met en place un mécanisme complexe pour ne traiter que quelques cas particuliers - je l'ai déjà dit - et ne permet pas d'apporter une réponse qui sécurise pleinement les personnes âgées.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

L'amendement n° 270 de M. Lederman va trop loin dans l'autre sens, puisqu'il propose d'abaisser le seuil à soixante ans. Le Gouvernement y est défavorable.

L'amendement n° 221 de M. Boyer aurait pour effet de réserver le bénéfice de l'article 29 aux seules personnes âgées ayant peu de ressources. C'est ignorer qu'il existe dans le parc de 1948 des occupants à faibles ressources, qui, quel

que soit leur âge, ne pourraient supporter une majoration importante de leur loyer. Il y a là une réalité sociale incontournable, surtout dans la région parisienne.

Ce n'est donc que progressivement, avec prudence, courage, mais aussi dans le respect d'une certaine solidarité, qu'il faut mettre fin à la loi de 1948.

Le Gouvernement est donc défavorable à l'amendement n° 221 de M. Boyer.

Par son amendement n° 45, M. Dejoie réécrit la fin de l'article 29, mais - et il le sait bien - il n'en change pas du tout le sens. Il l'a très clairement annoncé : son objectif est de faire en sorte que le débat puisse se poursuivre en commission mixte paritaire. Par souci de courtoisie, je ne m'opposerai pas à cet amendement de forme, même si, sur le fond, j'aurais souhaité que le débat soit définitivement clos. Je m'en remets donc à la sagesse du Sénat.

A propos de l'amendement n° 357, je répondrai à M. Brantus que les ressources prises en compte seraient les ressources annuelles, pour éviter justement d'avoir à tenir compte d'une éventuelle évolution au cours de l'année. Compte tenu de cette précision, je lui demande de retirer son amendement.

Enfin, les amendements n°s 222 et 359 de MM. Brantus et Boyer auraient pour effet de faire sortir du mécanisme des locaux professionnels occupés par des personnes physiques, quel que soit leur âge et quelles que soient leurs ressources.

Je rappelle que, dans l'article 26, le Sénat a accepté d'abroger l'article 8 de la loi de 1948 : les personnes morales n'auront donc plus droit au maintien dans les lieux pour les locaux à usage professionnel. Mais pour les personnes physiques qui ont peu de ressources - je pense notamment à certains artisans âgés - il faut maintenir la protection de l'article 29, car elle conditionne la poursuite de leur activité, qui est souvent leur seule source de revenus, compte tenu du niveau de retraite de certaines professions. MM. Brantus et Boyer ont donc en grande partie satisfaction pour les personnes morales. Je leur demande de retirer leurs amendements.

Enfin, M. Faure a souhaité que le Gouvernement précise un peu plus les niveaux de revenus, spécialement pour la province. Je dis à la Haute Assemblée que le Gouvernement est prêt à engager, dans les semaines qui viennent, la discussion sur cette question. En effet, les situations ne sont pas les mêmes dans la région parisienne ou en province.

En revanche, il ne me semble pas opportun de distinguer les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans selon leurs revenus. Certes, des personnes âgées à haut revenu bénéficient de la loi de 1948 ; cela peut poser un problème moral, surtout si le propriétaire, lui, dispose d'un revenu inférieur. Mais je mets en garde contre l'extraordinaire complication du mécanisme de connaissance des revenus de 300 000 ou 400 000 personnes âgées ; nous allons devoir les questionner sur leurs revenus et comparer ceux-ci pour régler quelques centaines de cas. Aussi le Gouvernement, bien qu'attentif à cette question, ne souhaite-t-il pas l'aborder.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 72.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Monsieur le ministre, notre amendement, comme je l'ai indiqué tout à l'heure, avait pour objet d'aller encore plus loin dans le courage qu'avait manifesté le Gouvernement en sortant un certain nombre de locaux de la loi de 1948. Dans le même sens, la commission des affaires économiques avait pensé qu'il fallait également exclure ceux qui n'avaient rien à voir avec l'habitation, c'est-à-dire les locaux professionnels. Or, cet amendement devrait concerner 110 000 logements de catégorie II C et 50 000 logements de catégorie II B, soit environ 170 000 logements, dont 70 p. 100 - d'après mes connaissances - sont occupés par des personnes de plus de soixante-cinq ans.

M. le ministre nous indique qu'une centaine seulement serait touchée par le critère « ressources » ; cela ôte à notre proposition beaucoup de son ampleur.

Cela m'amène à retirer mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 72 est retiré. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 358 rectifié.

M. Bernard Laurent. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Laurent.

M. Bernard Laurent. Monsieur le président, compte tenu des explications qui nous ont été données par M. le ministre, je retire les amendements n°s 358 rectifié, 357 et 359.

M. le président. Les amendements n°s 358 rectifié, 357 et 359 sont retirés.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 270, 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° 221.

M. Jean Boyer. Je demande la parole.

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

M. Jean Boyer. Compte tenu des explications données par M. le ministre et les réflexions de notre collègue M. Jean Faure, nous retirons notre amendement.

M. le président. L'amendement n° 221 est retiré.

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 45.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Depuis quelques instants, je me croyais à Gravelotte !

Vous ai-je bien compris, monsieur le rapporteur ? Vous avez déclaré, à propos de cet amendement n° 45 : « Il s'agit d'un amendement rédactionnel tendant à faire en sorte que la discussion sur cet article ne soit pas immédiatement fermée. » Je n'en crois pas mes oreilles, tant nous n'étions plus habitués à une telle attitude de la part de la majorité du Sénat depuis le mois de juillet 1986 !

Pour engager la majorité du Sénat à poursuivre dans cette voie et aussi parce que l'amendement de la commission nous paraît valable quant au fond, nous le voterons.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 45, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Monsieur Jean Boyer, maintenez-vous votre amendement n° 222 ?

M. Jean Boyer. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 222 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 29, modifié.

(L'article 29 est adopté.)

Article 30

M. le président. « Art. 30. - Le contrat de location conclu en application de l'article 28 est d'une durée de huit ans. Son loyer est fixé par référence aux loyers non régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, et habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables.

« La différence entre le loyer du contrat de location établi en application de l'article 28 et le loyer ou l'indemnité d'occupation antérieur s'applique par huitième au cours des huit années de ce contrat. La révision éventuelle résultant de l'article 15 s'applique à chaque valeur ainsi définie. »

Sur cet article, je suis saisi de plusieurs amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 271, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer cet article.

Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 73 est présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan.

L'amendement n° 223 rectifié est présenté par MM. Jean Boyer, Balarello et les membres du groupe de L'U.R.E.I.

Tous deux tendent, à la fin de la première phrase du premier alinéa de cet article, à remplacer les mots : « huit ans » par les mots : « six ans ».

Par amendement n° 176, MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja et les membres du groupe socialiste et apparentés proposent de rédiger comme suit la deuxième phrase du premier alinéa de cet article :

« Son loyer est fixé après consultation de l'observatoire des marchés locatifs, organe tripartite réunissant les représentants de l'administration et les élus des locataires et des bailleurs, créé dans chaque département et ayant pour rôle de fixer les barèmes des loyers qui serviront de référence. »

Les deux derniers amendements sont identiques.

L'amendement n° 74 est présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan.

L'amendement n° 224 est présenté par M. Jean Boyer et les membres du groupe de l'U.R.E.I.

Tous deux tendent, dans la première phrase du second alinéa du présent article, à remplacer les mots : « huitième au cours des huit années, » par les mots : « sixième au cours des six années ».

La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 271.

M. Jean-Luc Bécart. Nous sommes bien évidemment opposés à l'article 30 comme à tout le chapitre V.

Cet article organise la durée des baux et le montant du loyer en application de l'article 28. Ces baux peuvent être d'une durée de huit années en contrepartie de l'augmentation importante du loyer, qui pourra être fixé en référence au loyer libre constaté dans le voisinage pour des logements comparables au cours des trois dernières années.

Les instigateurs du projet de loi, ainsi que la majorité gouvernementale à l'Assemblée nationale, ont tellement conscience de ce que pourront représenter ces augmentations pour les familles de condition modeste ou à faible revenu qu'ils ont prévu de répartir ces augmentations sur huit années par huitième. Nous ne pouvons accepter de telles dispositions.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de voter la suppression de l'article 30.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 73.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. La commission des affaires économiques et du Plan a observé que la durée du bail de sortie de la loi de 1948 s'élevait à huit ans, soit la durée du bail de quatre ans initialement prévue par le projet de loi et une période de tacite reconduction de même durée. Or, l'Assemblée nationale ayant ramené cette durée à trois ans, il est possible de prévoir ici un bail de six années et, par cohérence, une augmentation progressive du loyer par sixième chaque année.

De surcroît, cette proposition nous semble conforme à la tradition selon laquelle les baux de sortie de la loi de 1948, prévus par la loi elle-même - article 3 bis et suivants - étaient d'une durée de six ans.

M. le président. La parole est à M. Jean Boyer, pour défendre l'amendement n° 223 rectifié.

M. Jean Boyer. Puisque notre amendement est identique à l'amendement n° 73 de la commission des affaires économiques et du Plan, nous le retirons.

M. le président. L'amendement n° 223 rectifié est retiré.

La parole est à M. Laucournet, pour défendre l'amendement n° 176.

M. Robert Laucournet. Cet amendement correspond à des dispositions que nous avons imaginées précédemment et que le Sénat n'a pas retenues. Je retire donc cet amendement, qui est devenu sans objet.

M. le président. L'amendement n° 176 est retiré.

La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 74.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Il s'agit d'un amendement de coordination avec l'amendement n° 73.

M. le président. La parole est à M. Jean Boyer, pour défendre l'amendement n° 224.

M. Jean Boyer. Monsieur le président, en raison du retrait de notre amendement n° 223, nous retirons l'amendement n° 224.

M. le président. L'amendement n° 224 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 271, 73 et 74 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est défavorable à l'amendement n° 271.

S'agissant de l'amendement n° 73, elle a également émis un avis défavorable pour les raisons suivantes.

Le rapporteur avait, dès le départ, pensé à la réduction de la durée du bail, tout comme à celle de la durée des dispositions transitoires que nous avons examinées tout à l'heure.

En effet, la durée de huit années fixée par le texte pouvait très logiquement être comparée à la durée du bail telle qu'elle figurait dans le texte initial du projet, c'est-à-dire quatre années.

A partir du moment où l'Assemblée nationale a ramené cette durée de quatre à trois ans, nous aurions pu légitimement décider que le bail de sortie de la loi de 1948, au lieu d'être de huit années, ne devait plus être que de six années.

Or, la Haute Assemblée a décidé, voilà quelques heures, que les dispositions transitoires générales de la loi de 1982 devaient s'appliquer pendant une durée de quatre années ou de sept années. Si elle a considéré qu'il fallait quatre ou sept années pour sortir d'une loi qui n'a que quatre ans d'existence, je crois que l'on peut très légitimement accorder huit années pour sortir d'une loi qui, elle, aura bientôt quarante ans d'existence.

C'est une explication que je vous livre et qui me permet d'affirmer l'avis défavorable de la commission des lois sur les amendements n°s 73 et 74.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 271, 73 et 74 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 271.

S'agissant des amendements n°s 73 et 74, l'avis du Gouvernement est également défavorable.

Tout d'abord, je reprendrai l'argument de M. Dejoie quant au délai qui nous mène en 1995. Il y a donc une certaine concordance.

Ensuite, entre les prix du marché et ceux des loyers de la loi de 1948, il existe des différences qui impliquent, pour les conditions de sortie de la loi de 1948, des délais et de la prudence.

Telles sont les deux raisons qui me conduisent à demander au Sénat de ne pas adopter ces trois amendements.

M. Jacques Larché, président de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Je demande la parole.

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

M. Jacques Larché, président de la commission des lois. Je voudrais soutenir la position qui vient d'être exprimée à la fois par la commission des lois et par le Gouvernement.

La loi de 1948 est certainement un texte vétuste et, jusqu'à ce jour, aucun gouvernement n'a eu le courage d'en proposer la sortie. Le Gouvernement actuel le fait. Il ne faut pas lui compliquer la tâche.

Dans mon propos liminaire, je n'ai pas émis de réserve sur l'ensemble du mécanisme qui nous était proposé, précisant qu'il devait s'insérer dans une conception macro-économique des loyers, une part non négligeable de ces loyers venant de locataires qui sont encore soumis à la loi de 1948.

Jusqu'à présent, nous avons tous fait de grands efforts pour parvenir à un texte relativement équilibré, je dis bien « relativement » parce que rien ne peut être parfait en la matière.

La commission des lois, en la personne de son rapporteur, a parfaitement expliqué son avis défavorable à ces amendements. Aussi, je demande, avec une certaine insistance, aux auteurs des amendements de bien vouloir les retirer.

M. le président. L'amendement n° 271 est-il maintenu ?

M. Jean-Luc Bécart. Oui, monsieur le président.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 271, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques, vous venez d'entendre l'appel de M. le président de la commission des lois. Les amendements n°s 73 et 74 sont-ils maintenus ?

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Lorsque la commission des affaires économiques a rédigé l'amendement n° 73, elle a pensé que la période transitoire serait ramenée de 1995 à 1992 et qu'un certain nombre de dispositions seraient, elles aussi, modifiées. Notre amendement était donc parfaitement cohérent avec le texte.

Pendant quarante ans, la loi de 1948 a produit ses effets. Si l'on compare le délai de sortie que nous proposons et le délai prévu par le projet, la différence est de deux années, ce qui ne nous apparaît pas insurmontable.

En conséquence, non seulement pour donner satisfaction à M. le président de la commission des lois, mais aussi dans un souci de logique, je retire les amendements n°s 73 et 74.

M. le président. Les amendements n°s 73 et 74 sont retirés.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 30.

(L'article 30 est adopté.)

Article 31

M. le président. « Art. 31. - Au cas où le bailleur se prévaut des dispositions de l'article 28, il propose un contrat de location. A peine de nullité, cette proposition reproduit les dispositions des articles 28 à 33 du présent titre.

« Dans un délai de deux mois à compter de la réception de la proposition du bailleur, le locataire ou l'occupant de bonne foi fait, le cas échéant, connaître au bailleur, en présentant les justifications, qu'il remplit les conditions de l'article 29.

« Dans le même délai, le locataire ou occupant de bonne foi qui ne peut se prévaloir des conditions de l'article 29 fait connaître au bailleur son acceptation ou son refus du contrat de location ainsi que, le cas échéant, le montant des travaux dont il demande le remboursement en application de l'article 32.

« Les notifications ou significations correspondantes sont faites dans les formes prévues au premier alinéa de l'article 14.

« A défaut de réponse du locataire dans le délai imparti aux deuxième et troisième alinéas du présent article, le contrat de location est réputé être conclu aux conditions proposées.

« En cas d'accord, le contrat de location est conclu aux clauses et conditions définies entre les parties.

« En cas de désaccord, l'une ou l'autre partie peut saisir la commission visée à l'article 24 dans les trois mois qui suivent la proposition de contrat de location faite par le bailleur. Si, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la proposition de contrat de location faite par le bailleur, le juge n'a pas été saisi, le locataire ou occupant de bonne foi est réputé avoir renoncé à la conclusion d'un contrat de location établi en application de l'article 28. Il est déchu de tout titre d'occupation des locaux à l'expiration d'un délai de six mois à compter de cette renonciation.

« En cas de saisine du juge, celui-ci fixe le montant du loyer et statue sur les demandes des parties. Le contrat de location est alors réputé être conclu avec les clauses et conditions fixées judiciairement. La décision est exécutoire par provision.

« Sauf convention expresse contraire, le contrat de location conclu dans les conditions des cinquième, sixième et huitième alinéas du présent article prend effet à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de la proposition de contrat de location faite par le bailleur.

« A la date d'effet du contrat de location, les rapports entre le bailleur et le locataire ou occupant de bonne foi ne sont plus régis par les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948. »

Je suis saisi sur cet article de plusieurs amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 272, M. Lederman, Mme Frayssé-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer cet article.

Par amendement n° 75, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Le contrat de location proposé en application de l'article 28 doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des articles 25 et 28 à 33 du présent titre, ainsi que celles des décrets pris pour leur application. »

Par amendement n° 46, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le quatrième alinéa de cet article :

« Les notifications prévues aux trois premiers alinéas de cet article sont faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifiées par acte d'huissier. »

Par amendement n° 76, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose de supprimer le sixième alinéa de cet article.

Par amendement n° 177, MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, au septième alinéa de cet article, après les mots : « la commission visée à l'article », de remplacer la référence : « 24 » par la référence : « 40 bis ».

Par amendement n° 47, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, dans la première phase du septième alinéa de cet article, après le mot : « suivent », d'insérer les mots : « la réception de ».

Par amendement n° 48, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, dans la deuxième phrase du septième alinéa de cet article, après les mots : « à compter de », d'insérer les mots : « la réception de ».

Par amendement n° 178, MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent de supprimer la dernière phrase du septième alinéa de cet article.

Par amendement n° 77, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose, dans le neuvième alinéa de cet article, de supprimer les mots : « des cinquième, sixième et huitième alinéas ».

Par amendement n° 78, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose de compléter *in fine* cet article par l'alinéa suivant :

« Si les locaux loués ne satisfont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité mentionnées à l'article 25, les dispositions prévues à cet article bénéficient au locataire. »

La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 272.

M. Jean-Luc Bécart. L'article 31 prévoit les modalités concrètes de sortie de la loi de 1948 pour les locaux occupés actuellement. Bien entendu, en cohérence avec notre position sur l'ensemble du chapitre V, nous en demandons la suppression.

Contrairement à ce que j'ai pu lire dans le rapport de M. Dejoie, cet article, s'il permet la bonne information du locataire, le met surtout devant le fait accompli.

En effet, en vertu de cet article, le locataire n'aurait que deux mois pour faire savoir s'il remplit les conditions d'âge et de ressources lui donnant le droit de continuer à profiter des dispositions de la loi de 1948. A défaut, il n'aurait qu'à s'exécuter et à payer le loyer majoré fixé soit par le bailleur, soit par le juge.

J'ajoute que l'Assemblée nationale a, une fois de plus, aggravé le texte, puisqu'un amendement du rapporteur pour avis, M. Fanton, fait obligation au locataire de justifier qu'il remplit bien les conditions d'âge et de ressources prévues à l'article 29.

Pour ces raisons, nous demandons la suppression de cet article.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 75.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet amendement a pour objet d'améliorer la rédaction du premier alinéa de cet article, qui reprend inutilement le dispositif de l'article 28. Il tend aussi, afin d'améliorer l'information des locataires ou des occupants de bonne foi de logements soumis à la législation de 1948, mais qui vont sortir de ce dispositif, à faire figurer dans le contrat proposé toutes les dispositions du présent texte qui les concernent.

Aussi serait-il souhaitable que le contrat reproduise, outre les articles 28 et 39 du texte, l'article 25, auquel il est fait référence dans son contenu, et les dispositions des décrets qui sont prévus pour l'application desdits articles.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 46.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement n° 46 apporte une modification purement rédactionnelle qui précise les conditions dans lesquelles doit intervenir la négociation du nouveau loyer afin d'éviter certaines ambiguïtés.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 76.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet amendement a pour objet de supprimer le sixième alinéa de l'article 31 qui, affirmant un principe de droit civil, alourdit inutilement le texte. Il s'agit de la référence à l'article 1101 du code civil : « Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose. »

M. le président. La parole est à M. Laucournet, pour défendre l'amendement n° 177.

M. Robert Laucournet. Cet amendement ne vise pas seulement à modifier une numérotation, il vise également à défendre la conception de la conciliation et de la concertation que nous soutenons depuis le début de la discussion générale de ce projet de loi et que nous continuerons à défendre.

Il s'agit d'un amendement de coordination avec des amendements déjà discutés et repoussés ou venant ultérieurement en discussion, tel l'amendement n° 190 tendant à introduire un article additionnel après l'article 40 afin de prévoir l'instauration d'une commission départementale des rapports locatifs.

L'article 24 prévoit la création d'une commission départementale de conciliation ; l'article 40 instaure une commission nationale à laquelle nous voulons conférer d'autres pouvoirs, d'autres responsabilités. La création d'une commission départementale des rapports locatifs symétriques fait l'objet de nos préoccupations ; nous sommes obligés de l'exposer chaque fois que nous en avons l'occasion, et tel est le cas à cet instant du débat.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre les amendements nos 47 et 48.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il s'agit d'amendements rédactionnels et de coordination.

M. le président. la parole est à M. Laucournet, pour défendre l'amendement n° 178.

M. Robert Laucournet. Monsieur le président, l'amendement n° 178 vise à supprimer la dernière phrase du septième alinéa de l'article 31, à savoir la disposition qui prévoyait qu'à l'expiration d'un délai de six mois à compter de cette renonciation le locataire était déchu de son titre d'occupation.

Il nous apparaît en effet que si l'ensemble du dispositif de sortie de la loi de 1948, notamment cet article 31, doit être maintenu, la suppression de la phrase qui prévoit la déchéance de tout droit du locataire en cas d'absence de saisine du tribunal dans un certain délai nous semble primordiale au regard des principes généraux du droit des contrats, notamment de l'article 1134 du code civil.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre les amendements nos 77 et 78.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. L'amendement n° 77 propose une modification qui, d'une part, tire la conséquence du précédent amendement et, d'autre part, vise à alléger la présentation de l'article 31.

Quant à l'amendement n° 78, il a été satisfait par l'amendement n° 44 rectifié de la commission des lois. En conséquence, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 78 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur les amendements nos 272, 75, 76, 177, 178 et 77 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'article 31 définit en quelque sorte la procédure permettant l'application des articles qui viennent d'être adoptés et il n'y a bien évidemment que peu de chose à dire à cet égard.

La commission a émis un avis défavorable sur l'amendement n° 272 qui supprime purement et simplement l'article 31.

Elle a également émis un avis défavorable sur l'amendement n° 75, présenté par la commission des affaires économiques et du Plan. J'ajoute cependant, à titre personnel, en tant que praticien, qu'un contrat qui tenait autrefois en quelques pages, en comporte maintenant quarante, cinquante, voire bien plus, en raison des dispositions légales, réglementaires ou d'ordre public ! L'épaisseur des textes à soumettre aux cocontractants afin de les informer est telle que l'effet recherché n'est pas atteint. Les personnes concernées ne lisent plus les contrats.

Mais l'objet de l'amendement de la commission des affaires économiques et du Plan est peut être précisément d'inciter le Gouvernement à rédiger des décrets très brefs ! Ce serait peut-être un avantage, mais la commission des lois a cependant émis un avis défavorable.

La commission des lois a également émis un avis défavorable sur l'amendement n° 76. Il s'agit en fait de la description de ce qui se passe en cas d'accord ou de désaccord. La suppression a peut-être une justification purement juridique mais, pour la compréhension du texte, il vaut mieux laisser ce sixième alinéa.

La commission est également défavorable aux amendements nos 177 et 178.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'ensemble de ces amendements ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je me suis déjà suffisamment exprimé sur les problèmes d'ensemble pour résumer, très brièvement, le sentiment du Gouvernement sur ces différents amendements. Le Gouvernement a émis un avis favorable sur l'amendement n° 272 ; il s'en remet à la sagesse du Sénat sur l'amendement n° 75 ; il est favorable à l'amendement n° 46 présenté par la commission ; il s'en remet à la sagesse du Sénat sur l'amendement n° 76 ; il est défavorable à l'amendement n° 177 qui prévoit la création d'une commission départementale des rapports locatifs ; il est favorable aux amendements n° 47 et 48 présentés par la commission ; il est défavorable à l'amendement n° 178 perpétuant le droit au maintien dans les lieux du locataire qui a renoncé à la conclusion du contrat ; enfin, il est favorable à l'amendement n° 77.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 272, 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° 75, repoussé par la commission et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 46, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 76, repoussé par la commission et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...
Je mets aux voix l'amendement n° 177, 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° 47, accepté par le Gouvernement.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...
Je mets aux voix l'amendement n° 48, accepté par le Gouvernement.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...
Je mets aux voix l'amendement n° 178, 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° 77, accepté par la commission et par le Gouvernement.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...
Je mets aux voix l'article 31, modifié.
(L'article 31 est adopté.)

Article 32

M. le président. « Art. 32. - Lorsqu'il est fait application de l'article 28, le coût des travaux ayant amélioré substantiellement le confort ou l'équipement du local effectués par le locataire ou l'occupant de bonne foi est remboursé par le propriétaire. Un décret en Conseil d'Etat détermine la nature des travaux pris en compte ainsi que les modalités de leur évaluation.

« Le montant en est fixé et le remboursement effectué lors de la conclusion du contrat de location prévu à l'article 28.

« Si le bailleur le demande, le règlement intervient par compensation sur la fraction du nouveau loyer qui excède le montant de l'ancien. Si la dette n'est pas éteinte à l'expiration du bail mentionné à l'article 28, le bailleur en règle alors le solde. »

Sur cet article, je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 273, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, vise à supprimer cet article.

Le second, n° 79, déposé par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, est ainsi rédigé :

« A la fin de la seconde phrase du premier alinéa de cet article, après les mots : « les modalités de leur évaluation », ajouter les mots : « et de leur amortissement ».

La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 273.

M. Jean-Luc Bécart. Cet article, comme tous ceux qui organisent les modalités d'application de l'article 28, est un véritable cache-misère. Il est anormal de permettre que des locaux dont l'état de confort et d'habitation est quelquefois discutable puissent sortir de la loi de 1948, et que les loyers, de ce fait, augmentent dans des proportions qui peuvent aller du simple au quadruple.

Afin de mieux faire passer la pilule, le Gouvernement propose que les travaux exécutés par les locataires de ces logements - pour les rendre plus confortables, notamment - puissent leur être remboursés. Maigre contrepartie ! Et contrepartie sans garantie ! Le rapporteur de la commission des lois ne précise-t-il pas lui-même dans son rapport que l'article 32 « prévoit que tous travaux ne donneront cependant pas lieu à un remboursement » ? Et pour cause : c'est un décret en Conseil d'Etat qui fixera la nature de ces travaux. De garantie quant au contenu de ce décret, aucune !

En conséquence, nous ne pouvons accepter un tel article, c'est pourquoi nous en demandons la suppression.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 79.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Le projet de loi renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de déterminer la nature des travaux pris en compte ainsi que les modalités de leur évaluation. Afin de compléter ce texte, votre commission des affaires économiques vous propose, par cet amendement, de préciser que le décret déterminera également les modalités de l'amortissement du coût des travaux visés, qui pourrait être de 6 p. 100 par an, ainsi que le prévoit l'article 5 de la loi du 12 juillet 1967.

Il est en effet logique de prévoir que des investissements réalisés plusieurs années auparavant ont été, au moins partiellement, amortis au cours de leur période d'utilisation.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est défavorable à l'amendement n° 273, ainsi qu'à l'amendement n° 79, étant entendu qu'il n'existe aucune opposition sur le fond entre les deux commissions. La commission des lois avait estimé nécessaire de dire que le décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de l'évaluation des travaux. En revanche, elle ne pensait pas indispensable d'y ajouter les amortissements.

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 l'amendement n° 273. S'agissant de l'amendement n° 79, il s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 273, 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° 79.

M. Michel Darras. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Darras, pour explication de vote.

M. Michel Darras. Nous voterons l'amendement présenté par la commission des affaires économiques et du Plan. En effet, contrairement à la commission des lois, nous estimons qu'ajouter les mots « et leur amortissement » n'est pas introduire une adjonction inutile. L'évaluation concerne le montant global des travaux au départ ; la façon dont ils sont amortis est un autre problème et il peut se trouver, pour un même montant de travaux au départ, des modalités d'amortissement tout à fait différentes.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 79, repoussé par la commission et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(Après une première épreuve à main levée, déclarée douteuse par le bureau, le Sénat, par assis et levé, n'adopte pas l'amendement.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 32.

(L'article 32 est adopté.)

Article 33

M. le président. « Art. 33. - A l'expiration du contrat conclu en application de l'article 28, le local est soumis aux dispositions des chapitres premier à III du présent titre et les locaux à usage exclusivement professionnel, aux dispositions du code civil. »

Sur cet article, je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 274, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, a pour objet de supprimer cet article.

Le second, n° 80, proposé par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, vise, dans cet article, à remplacer les mots : « de l'article 28 », par les mots : « de l'article 31 ».

La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 274.

M. Jean-Luc Bécart. L'article 33 précise qu'à l'issue du contrat de location de sortie de la loi de 1948, les baux ultérieurs seront désormais régis par les dispositions de la présente loi.

Comme nous l'avons dit, nous sommes opposés aux dispositions des chapitres I à III de la loi. Il est donc logique que nous demandions la suppression de cet article 33.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 80.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. L'article 33 précise qu'à l'issue du contrat de location de sortie de la loi de 1948, les baux ultérieurs relèveront désormais de la présente loi. Votre commission est favorable à ce dispositif. Elle vous propose néanmoins de modifier les références figurant à ce texte, considérant que le contrat est en réalité conclu sur le fondement de l'article 31 puisqu'il n'est que proposé aux termes de l'article 28.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 274 et 80 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est défavorable à l'amendement n° 274. Elle s'en remet à la sagesse du Sénat pour l'amendement n° 80.

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 le même avis que M. le rapporteur.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 274, 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° 80, pour lequel la commission et le Gouvernement s'en remettent à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 33, ainsi modifié.

(L'article 33 est adopté.)

Article 34

M. le président. « Art. 34. - A l'expiration des contrats de location conclus en application des articles 3 bis, 3 quater, 3 quinquies et 3 sexies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 et portant sur des locaux à usage d'habitation ou mixte ou, le cas échéant, au renouvellement de ces contrats, il est fait application de l'article 20.

« A l'expiration des contrats conclus en application des mêmes articles et portant sur des locaux à usage exclusivement professionnel, il est fait usage des dispositions du code civil. »

Sur cet article, je suis saisi de cinq amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 275, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté tend à supprimer cet article.

Le deuxième, n° 49 rectifié bis, présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, vise à rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« A l'expiration des contrats de location conclus en application des articles 3 bis, 3 quater, 3 quinquies et 3 sexies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, en cours au moment de la publication de la présente loi, et portant sur des locaux à usage d'habitation ou mixte, il est fait application de l'article 20. A l'expiration des contrats conclus après la publication de la présente loi en application des articles 3 bis, 3 quater et 3 octies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, les contrats de location des locaux d'habitation ou mixte sont soumis aux dispositions du présent titre à l'exception du chapitre IV. »

Le troisième, n° 81, présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, a pour but, dans le premier alinéa de l'article 34, après les

mots : « à usage d'habitation ou mixte », de supprimer les mots : « ou, le cas échéant, au renouvellement de ces contrats ».

Le quatrième, n° 179, présenté par MM. Laucournet, Authié, Darras, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés, vise à compléter le premier alinéa de l'article 34 par les mots : « sous réserve de la mise aux normes de confort et d'habitabilité de ces locaux ».

Enfin, le cinquième, n° 82, présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, a pour objet de compléter le premier alinéa de l'article 34 par la phrase suivante :

« A l'expiration des contrats conclus après la publication de la présente loi en application des articles 3 bis, 3 quater et 3 octies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, la location des locaux à usage d'habitation ou mixte est régie par les dispositions des chapitres I à III de la présente loi. »

La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 275.

M. Jean-Luc Bécart. Cet amendement s'inscrit dans la logique de tous ceux que nous avons déposés sur le chapitre V auquel nous sommes profondément opposés. C'est pourquoi nous demandons la suppression de cet article.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 49 rectifié bis.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Monsieur le président, cet amendement est d'ordre purement rédactionnel mais je relève, malgré cette nouvelle rédaction, une erreur matérielle à la deuxième ligne de l'amendement. Il faudrait ajouter, après les termes « 3 bis, 3 ter, 3 quater, 3 quinquies et 3 sexies », les termes « 3 septies ».

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 49 rectifié ter tendant à rédiger comme suit le premier alinéa de l'article 34 :

« A l'expiration des contrats de location conclus en application des articles 3 bis, 3 quater, 3 quinquies, 3 sexies et 3 septies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, en cours au moment de la publication de la présente loi, et portant sur des locaux à usage d'habitation ou mixte, il est fait application de l'article 20. A l'expiration des contrats conclus après la publication de la présente loi en application des articles 3 bis, 3 quater et 3 octies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précité et les contrats de location des locaux d'habitation ou mixte sont soumis aux dispositions du présent titre à l'exception du chapitre IV. »

La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour présenter les amendements n°s 81 et 82.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Monsieur le président, les amendements n°s 81 et 82 sont deux amendements techniques qui tendent au même objectif : ils organisent le statut des baux qui succéderont aux baux de sortie de la loi de 1948 en prévoyant à la fois la situation des contrats en cours et celle des contrats de location conclus postérieurement à la date de publication de la loi.

M. le président. La parole est à M. Darras, pour défendre l'amendement n° 179.

M. Michel Darras. Nous souhaitons que la mise aux normes de confort et d'habitabilité des locaux soit effectuée avant le retour à la liberté des prix.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 275, 81, 179 et 82 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est défavorable à l'ensemble de ces amendements.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 275, 49 rectifié ter, 81, 179 et 82 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement repousse également les amendements n°s 275, 81, 179 et 82 ; il accepte, en revanche, l'amendement n° 49 rectifié ter.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 275, 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° 49 rectifié *ter*, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 81, 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° 179, 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° 82.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Etant donné le succès remporté par l'amendement n° 81, je retire l'amendement n° 82, qui a exactement le même objet.

M. le président. L'amendement n° 82 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 34, modifié.

(L'article 34 est adopté.)

Articles additionnels

M. le président. Par amendement n° 378, le Gouvernement propose d'insérer, après l'article 34, un article additionnel ainsi rédigé :

« Les normes prévues à l'article 25 de la présente loi sont applicables, à compter de leur conclusion, aux contrats de location conclus conformément aux articles 3 bis 2°, 3 quater, 3 quinquies, 3 sexties et 3 septies en cours à la date de publication de la présente loi. Cette disposition ne s'applique pas à ceux de ces contrats qui, à la date de publication de la présente loi, ont fait l'objet d'une contestation devant les tribunaux. »

La parole est à M. le ministre.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Cet amendement a simplement pour objet de limiter le contentieux futur relatif à la loi de 1948.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Favorable !

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 378, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 34.

Par amendement n° 360, MM. Brantus, Colin, Souplet et les membres du groupe de l'union centriste proposent, toujours après l'article 34, d'insérer un article additionnel rédigé comme suit :

« Le Gouvernement soumettra au Parlement, quatre ans après la date de publication de la loi n° du tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux, un rapport dressant un bilan de l'application des dispositions prévues au chapitre V de ladite loi. »

La parole est à M. Bernard Laurent.

M. Bernard Laurent. Cet amendement tend à permettre utilement au Parlement d'être en possession de tous les éléments d'appréciation dont il pourrait disposer sur l'expérience de l'application au parc de logements des mesures de sortie de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Compte tenu de l'importance du texte que nous sommes en train d'élaborer, il nous semble particulièrement utile de faire le point après quatre ans.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission souhaiterait connaître l'avis du Gouvernement avant de donner le sien.

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 crois pas qu'il soit sain de faire figurer ce type de dispositions dans le projet de loi. Cela dit, je puis vous assurer de la volonté du Gouvernement de donner toutes informations au Parlement, notamment à ceux de ses rapporteurs qui suivent plus spécifiquement le budget du logement.

M. le président. Monsieur le rapporteur, vous venez d'entendre l'avis du Gouvernement. Pouvez-vous nous donner maintenant la position de la commission ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission souhaiterait que cet amendement soit retiré. A défaut, son avis serait défavorable.

M. le président. Monsieur Bernard Laurent, l'amendement est-il maintenu ?

M. Bernard Laurent. Compte tenu des assurances que vient de nous donner M. le ministre, je retire cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 360 est retiré.

Par amendement n° 276, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, proposent d'insérer, avant l'article 35, un article additionnel ainsi rédigé :

« I. - Les articles L. 441-1 et L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation sont ainsi rédigés :

« Art. L. 441-1. - Les logements locatifs construits, améliorés ou acquis avec le concours de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant à des organismes relevant des secteurs locatifs prévus aux alinéas 4, 5 et 6 de l'article 37 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs sont attribués par ces organismes dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment de l'équilibre social des quartiers, des communes et des départements et de la nécessité de rendre effective entre les collectivités territoriales une solidarité d'accueil des familles défavorisées en remédiant aux situations existantes de ségrégation sociale.

« Le décret prévoit qu'il est tenu compte également de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

« Ce décret fixe également les limites et conditions dans lesquelles les organismes visés au premier alinéa du présent article peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation pour les logements mentionnés audit alinéa, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. Lorsque ces conventions de réservation ne respectent pas les limites prévues au présent alinéa, elles sont nulles de plein droit.

« Art. L. 441-2. - Les conditions d'application des règles prévues à l'article L. 441-1 et notamment aux deuxième et troisième alinéas dudit article, ainsi que les modalités de l'information du représentant de l'Etat prévue au deuxième alinéa du présent article, sont, pour chaque département, précisées par un règlement établi par le représentant de l'Etat en concertation avec le conseil départemental de l'habitat et après avis du conseil général. Ce règlement tient compte des plans locaux de l'habitat évoqués à l'article L. 441-2-1 du présent code, communiqués au conseil départemental de l'habitat.

« Le représentant de l'Etat dans le département s'assure du respect des règles prévues à l'article L. 441-1 et au premier alinéa du présent article. A sa demande, ou à la

demande du conseil départemental de l'habitat, chaque organisme communique toutes les informations nécessaires sur les logements mis en location ou devenant vacants, et sur les attributions prononcées.

« En cas d'observation de ces règles par un organisme, après épuisement des voies de conciliation et mise en demeure, le représentant de l'Etat dans le département peut, pour une durée qui ne peut excéder un an, désigner un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme dans le respect des règles évoquées au présent chapitre du présent code.

« II. - Il est inséré, au chapitre I^{er} du titre IV, partie législative, du code de la construction et de l'habitation, les articles suivants :

« Art. L. 441-2-1. - Dans les communes qui ont défini un plan local de l'habitat tel que visé à l'article 78 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et après l'approbation de ce plan par le conseil municipal, la moitié au moins des logements visés à l'article L. 441-1 du présent code et implantés sur le territoire de la commune sont, nonobstant toute disposition ou convention contraires, dans chaque organisme, attribués par celui-ci sur proposition du maire de ladite commune.

« Art. L. 441-2-2. - Le plan local de l'habitat est élaboré en concertation avec un comité local de l'habitat présidé par le maire et composé notamment de représentants des organismes, associations, institutions ou syndicats représentatifs des salariés, concernés par la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. Il précise notamment les critères de choix des candidatures proposées par le maire en application de l'article L. 441-2-1 du présent code, et veille à les harmoniser avec ceux évoqués aux articles L. 441-1 et L. 441-2 dudit code.

« Art. L. 441-2-3. - Le maire est consulté pour chaque attribution réalisée dans la commune, des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 du présent code et des logements financés ou réservés à l'aide de la participation des entreprises à l'effort de construction. Il est informé pour ces mêmes logements des attributions réalisées. Un décret en Conseil d'Etat, publié dans un délai maximum d'un an après la promulgation de la présente loi, fixe les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment les conditions de la consultation du maire sur les principes régissant ces attributions, sur le résultat de leur application, ainsi que sur chaque attribution réalisée.

« Art. L. 441-2-4. - Dans les organismes visés à l'article L. 441-1 du présent code, une proposition de logements qui peut varier selon la situation du département sans excéder un dixième du patrimoine de chaque organisme dans chaque commune du département est attribuée sur proposition du représentant de l'Etat dans le département dans le respect des dispositions évoquées au deuxième alinéa de l'article L. 441-1 précité.

« Art. L. 441-2-5. - Un décret en Conseil d'Etat publié dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi fixe les modalités d'application des articles L. 441-2-1 à L. 441-2-4 du présent code. »

« III. - L'article 78 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, est ainsi rédigé :

« Art. 78. - Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale peuvent définir un plan local de l'habitat qui détermine leurs opérations prioritaires et notamment les actions en faveur des personnes mal logées ou défavorisées. »

« IV. - L'article 80 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, est ainsi rédigé :

« Art. 80. - Dans chaque département, après consultation du conseil départemental de l'habitat et avis du conseil général, le représentant de l'Etat répartit les crédits affectés au département en tenant compte des

priorités définies dans les plans locaux de l'habitat élaborés par les communes ou leurs groupements. Il favorise la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat et veille à rendre effective la solidarité d'accueil des familles défavorisées, et à remédier aux situations existantes de ségrégation sociale. »

La parole est à M. Bécart.

M. Jean-Luc Bécart. Cet amendement définit les règles d'une politique locale d'attribution des logements telle que nous la concevons.

La maîtrise par les communes de l'attribution des logements est l'une des conditions essentielles de l'amélioration de la situation de ce secteur. Nous connaissons trop le mécanisme des contingents préfectoraux, qui aboutit à créer des déséquilibres dans la population, notamment dans les communes dirigées par un maire communiste. La loi de juillet 1985 n'a guère amélioré la situation à ce sujet.

Nous proposons que les élus fixent les modalités d'attribution, en liaison avec un comité local de l'habitat comprenant la pluralité des partenaires locaux intervenant en matière de logement : associations de locataires, comités d'entreprise, employeurs, organismes bailleurs de logements sociaux, unions locales de syndicats et organismes collecteurs du 1 p. 100 patronal.

Les communes pourraient définir un plan local de l'habitat, toujours en concertation avec ce comité local.

Nous proposons, en outre, que la moitié au moins des logements locatifs ayant bénéficié de l'aide de l'Etat soient attribués sur proposition du maire par l'organisme bailleur. Une priorité serait accordée aux demandeurs de logement de la commune, notamment pour ce qui concerne les contingents prévus par les organismes collecteurs du 1 p. 100 patronal. Les maires devraient, selon nous, être consultés et informés pour chaque cas d'attribution de logement locatif social ou financé grâce au 1 p. 100.

Quant aux contingents préfectoraux, ils devront viser à équilibrer la composition des populations dans les différentes communes. Actuellement, l'article 80 de la loi de janvier 1983 prévoit que les commissaires de la République distribuent les crédits de l'Etat après avis du conseil général. En pratique, on constate des discriminations dans cette répartition, qui ne sont absolument pas justifiées par la volonté de répondre aux besoins réels des populations.

C'est pourquoi il est bon de préciser dans la loi que la priorité doit être accordée à la lutte contre la ségrégation sociale et, d'une manière générale, à la mise en œuvre d'un plan social du logement.

Tels sont les motifs de notre amendement.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission a émis un avis 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. Les critères actuels de niveau de ressources, de conditions de logement des ménages, d'éloignement des lieux de travail, de proximité des équipements me paraissent suffisants pour conférer à l'attribution des logements un véritable caractère social. De plus, avec les comités départementaux de l'habitat, qui doivent examiner les conditions d'attribution entre les villes et les régions, les élus locaux disposent d'un complément d'information.

Telles sont les raisons qui ont conduit le Gouvernement à donner un avis défavorable à cet amendement.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 276, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

CHAPITRE VI

Dispositions relatives aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux

Article 35

M. le président. « Art. 35. - Il est inséré, dans le chapitre I^{er} du titre IV du livre IV, partie législative, du code de la construction et de l'habitation, un article L. 441-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 441-3. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution d'un logement à loyer modéré qu'ils occupent, le paiement, en sus du loyer principal et des charges locatives, d'un supplément dont ils déterminent le montant selon un barème qu'ils établissent par immeuble ou groupe d'immeubles et qui est fonction de l'importance du dépassement constaté, du loyer acquitté ainsi que du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer. Ce barème est communiqué au représentant de l'Etat dans le département qui, dans le délai d'un mois, peut s'y opposer.

« Art. L. 441-4 et L. 441-5. - *Supprimés.* »

La parole est à M. Bœuf.

M. Marc Bœuf. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, avec l'article 35, nous abordons le chapitre VI concernant les dispositions relatives aux logements appartenant aux organismes d'H.L.M. ou gérés par eux.

Je limiterai mon propos à quelques dispositions de ce chapitre et je formulerai quelques interrogations.

En ce qui concerne, tout d'abord, le sur-loyer, nous considérons, bien entendu, qu'il répond à un souci d'équité sociale. Mais l'article 35 qui nous est proposé introduit diverses modifications au régime antérieur : le sur-loyer deviendrait facultatif, alors qu'il était auparavant « théoriquement » obligatoire pour le parc non conventionné ; il pourrait dorénavant concerner tous les logements, alors qu'il ne touche aujourd'hui que le parc non conventionné ; alors que le barème était fixé nationalement, il reviendrait désormais à chaque organisme le soin d'établir un barème soumis au représentant de l'Etat dans le département ; l'organisme pourrait ensuite appliquer le barème sur une partie seulement de son patrimoine ; enfin, l'affectation du produit des indemnités ne serait plus obligatoirement destinée aux investissements.

Dès lors, un certain nombre d'interrogations nous viennent à l'esprit.

En premier lieu, ne risque-t-on pas, en élargissant de cette manière le champ du sur-loyer - qui pouvait effectivement s'appliquer si les organismes d'H.L.M. se heurtaient à des difficultés de gestion - et en officialisant sa pratique, de mettre en place un système qui favoriserait éventuellement l'attribution de logements H.L.M. prioritairement à des locataires susceptibles d'être soumis au versement d'indemnités supplémentaires d'occupation, pour accroître ainsi les recettes d'organismes qui « oublieraient », « négligeraient » ou « abandonneraient » peut-être leur mission sociale fondamentale ?

En deuxième lieu, le principe d'égalité ne sera-t-il pas rompu si les organismes décident, au coup par coup et selon des modalités différentes groupe de logements par groupe de logements, d'appliquer ou non des sur-loyers aux locataires dont les ressources dépasseraient les plafonds fixés pour l'attribution d'un logement H.L.M. ?

En troisième lieu, le représentant de l'Etat dans le département pourra-t-il revenir sur sa décision de ne pas s'opposer au barème qui lui a été présenté lorsqu'il contestera éventuellement les conséquences néfastes de l'application de ce barème, par exemple, l'apparition de phénomènes de ségrégation importants ?

Quelles seront, enfin, les modalités d'affectation des sommes qui proviendront de la perception de ces sur-loyers ?

J'en viens au deuxième thème de mon propos. Le groupe socialiste s'interroge sur l'opportunité d'introduire dans le secteur H.L.M. le régime de bail de droit commun et de multiplier ainsi, au sein du patrimoine social, les régimes juridiques de location et les règles de fixation et d'évolution des loyers.

Il nous semble, en effet, qu'un tel système laisse non seulement redouter un surcroît de complexité dans la gestion locative, mais qu'il fait en outre courir le risque d'un traitement très disparate des locataires.

S'agissant des règles de fixation des loyers des logements H.L.M. prévues par l'article 36, je constate que, contrairement à la législation encore en vigueur, qui dispose que les loyers de deux logements H.L.M. ayant les mêmes caractéristiques seront identiques dans la mesure où il existe un taux unique de loyer au mètre carré de surface corrigée dans un immeuble, désormais un organisme pourra, à l'occasion d'un changement de locataire, pratiquer un taux de loyer différent dès lors qu'il respectera le plafond ou les loyers maximaux afférents au logement considéré.

Certes, les organismes H.L.M. ne peuvent que se féliciter de la plus large autonomie qui leur est ainsi conférée en matière de gestion des loyers, mais les dispositions proposées ne suffiront pas, à elles seules - c'est évident - à permettre à ces organismes de retrouver un équilibre financier durable et de mettre en place des ressources suffisantes pour assurer un niveau d'entretien et de grosses réparations satisfaisant.

Nous soulignons donc à nouveau l'importance qui s'attache à la prise en considération des mesures compensatoires réclamées par les organismes H.L.M. et des mesures d'allègement de leur dette en prêts locatifs aidés ; nous rappelons également le caractère indispensable de l'effort que l'Etat doit conduire en matière de financement tant de constructions neuves que de réhabilitation. Nous aurons, bien entendu, le temps de revenir sur ces questions à l'occasion de la discussion budgétaire.

Quant à la situation des locataires, nous ne souhaitons pas constater une « flambée » incontrôlée des loyers. Pour cela, nous comptons sur l'esprit de responsabilité dont doit faire preuve l'ensemble du mouvement H.L.M. devant la situation de locataires le plus souvent de condition modeste.

Les organismes H.L.M. doivent donc faire preuve de sagesse dans une remise en ordre raisonnée des loyers. Nous savons parfaitement qu'ils y sont prêts, tant cela relève de leur vocation et de leurs missions.

Il y va, effectivement, de la légitimité et de la crédibilité du mouvement H.L.M. dans la mise en œuvre d'un droit réel à l'habitat dont le groupe socialiste se fera naturellement un vigilant et ardent défenseur. (*Applaudissements sur les travées socialistes.*)

M. le président. Sur l'article 35, je suis saisi de trois amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 277, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, a pour objet de supprimer cet article.

Le deuxième, n° 83 rectifié, déposé par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, tend à rédiger comme suit le début du texte proposé par l'article 35 pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation : « Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré qu'ils occupent, le paiement d'un supplément en sus du loyer principal et des charges locatives. Le montant de ce supplément est déterminé selon un barème qu'ils établissent par immeuble ou groupe d'immeubles, en fonction de l'importance... »

Enfin, le troisième, n° 108, présenté par M. José Balarello, au nom de la commission des affaires sociales, vise à rédiger comme suit la dernière phrase du texte proposé par l'article 35 pour ce même article du code : « A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois, ce barème est exécutoire. »

La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 277.

M. Jean-Luc Bécart. Nous abordons là le chapitre VI du projet de loi.

L'article 36 instaure la possibilité légale d'un sur-loyer. En effet, la réglementation actuelle ne permet pas d'utiliser ce système, comme certains organismes pouvaient le souhaiter, ce qui fait que jusqu'à présent il a été fort peu utilisé, ainsi que le font d'ailleurs remarquer nos différents rapporteurs.

Mais, prenant prétexte des difficultés des organismes d'H.L.M. - difficultés bien réelles - le Gouvernement, fidèle à sa logique d'augmentation des loyers et des charges, s'engouffre, au travers de cet article, dans la voie qui consiste à renvoyer dos à dos les organismes H.L.M. et les locataires en donnant aux premiers la possibilité de fixer eux-mêmes leur propre barème.

Une telle généralisation des sur-loyers ne pourra, malheureusement, que faire fuir ceux qui y seront soumis, détruisant par là-même l'équilibre social indispensable dans les cités H.L.M. et favorisant une politique de ghettos que les barèmes immeuble par immeuble ou groupe d'immeubles pourront encore aggraver.

En effet, avec cette disposition, monsieur le ministre, vous emboîtez le pas au gouvernement précédent qui avait tenté une « expérimentation de remise en ordre des loyers ». Cette expérimentation, qui a porté sur une quinzaine d'organismes H.L.M., permettait de réviser les loyers en fonction d'un coefficient d'environnement.

La généralisation du sur-loyer pourra avoir le même objectif, car il suffira aux organismes H.L.M. d'augmenter fortement - toujours par le biais du sur-loyer - les loyers des logements de centre-ville ou de ceux qui disposent d'équipements collectifs de qualité et d'instaurer un sur-loyer moindre pour les logements situés en périphérie et moins bien servis.

Une telle pratique favorisera la création de ghettos. Jamais les communistes ne pourront accepter un tel dispositif. Telle est la raison pour laquelle nous demandons la suppression de cet article.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 83 rectifié.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet amendement vise simplement à clarifier et à alléger la rédaction du texte proposé pour l'article L. 441-3 afin d'en permettre une meilleure lecture.

M. le président. La parole est à M. Balarello, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 108.

M. José Balarello, rapporteur pour avis. Cet amendement tend à préciser la nature du contrôle du préfet dans le cadre de l'instauration du sur-loyer.

Par souci de clarté juridique, il a semblé opportun à la commission des affaires sociales de retenir la même rédaction que celle qui est utilisée dans le cas de la vente des logements H.L.M. prévue à l'article 56.

De plus, la rédaction proposée permet de préciser que l'opposition du représentant de l'Etat doit être motivée et que, à défaut d'opposition dans le délai d'un mois, le barème est exécutoire.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 277, 83 rectifié et 108 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est défavorable à l'amendement n° 277 et favorable aux amendements n°s 83 rectifié et 108.

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, tout comme la commission, est défavorable à l'amendement n° 277 et favorable aux amendements n°s 83 rectifié et 108.

Je profite de cette occasion pour répondre aux questions qu'a posées tout à l'heure M. Bœuf. Dans les logements H.L.M., 30 p. 100 des locataires ont des ressources supérieures - même faiblement - au plafond H.L.M. ; 17 p. 100 des locataires dépassent ce plafond de 20 p. 100 et environ 5 p. 100 le dépassent de 60 p. 100.

Dès lors, on ne peut qu'être surpris - je ne m'adresse pas à vous, monsieur Bœuf, mais à M. Lederman et aux auteurs de l'amendement n° 277 - de voir refusée une mesure de simple justice qui consiste à faire acquitter par ceux qui ont des revenus plus élevés un supplément proportionnel à l'augmentation de leurs ressources.

En outre, cette disposition est conforme à l'intérêt de l'ensemble des locataires, et surtout des candidats locataires de demain. En effet, certaines familles qui auraient droit aux logements locatifs H.L.M. voient ces logements occupés par d'autres qui pourraient accéder à la propriété mais qui préfèrent rester en raison de la faiblesse du loyer. Dans une nation où la solidarité est une règle, il est légitime que puisse s'appliquer de façon souple le sur-loyer.

Telle est la raison pour laquelle le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 277. (M. Bouvier applaudit.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 277.

M. Louis Minetti. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Minetti.

M. Louis Minetti. Je suis très étonné, monsieur le président, de la réponse que vient de faire M. le ministre. Parlant de justice, il me fait penser à l'image de la bouteille à demi-pleine ou à demi-vide.

Comment peut-on parler de justice en mettant en avant un barème tout à fait discutable qui fait que certains revenus dépassent légèrement, d'autres de manière importante le seuil fixé ?

Tous les travailleurs de ce pays doivent pouvoir bénéficier de loyers modérés, comme cela a été dit lorsque l'on a lancé la grande idée des H.L.M. Ce n'est donc pas en distinguant des catégories parmi les travailleurs qui ont besoin de logements à loyers modérés qu'il faut poser le problème de la justice, mais dans un contexte beaucoup plus général, celui des revenus des Français et de leurs conditions d'existence.

Je ne laisserai en aucun cas dire que les communistes ne seraient pas pour la justice : elle est de leur côté.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 277, 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° 83 rectifié, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 108, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'article 35.

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 ministre, on vous a accusé d'« emboîter le pas au Gouvernement précédent ». C'est parce que je n'en crois rien que mon groupe et moi-même voterons contre l'article 35 issu des délibérations du Sénat.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 35, modifié.

(L'article 35 est adopté.)

Article 36

M. le président. « Art. 36. - Après l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré deux articles L. 442-1-1 et L. 442-1-2 ainsi rédigés :

« Art. L. 442-1-1. - Les organismes d'habitations à loyer modéré fixent librement les loyers des logements faisant l'objet d'une nouvelle location dans les limites prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-1 ou, pour les logements conventionnés en application de l'article L. 351-2, dans la limite des loyers maximaux de ces conventions ou, pour les logements financés à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, dans la limite de leurs loyers plafonds.

« Art. L. 442-1-2. - A compter du 1^{er} juillet 1987, toute délibération d'un organisme d'habitations à loyer modéré relative aux loyers est transmise deux mois avant son entrée en vigueur au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci peut, dans le délai d'un mois suivant cette transmission, demander à l'organisme une nouvelle délibération. »

Sur cet article, je suis saisi de six amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 278, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer cet article.

Par amendement n° 180, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparenté, pro-

posent dans le texte présenté pour l'article L. 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « caisse centrale de coopération économique », d'insérer les mots : « dans la limite des loyers-plafonds fixés au deuxième alinéa de l'article L. 442-1 du présent code nonobstant toutes dispositions contractuelles contraires. »

Par amendement n° 181, MM. Laucournet, Authié, Belanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent de compléter le texte présenté pour l'article L. 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« Pour l'application de l'alinéa précédent, l'organisme doit préalablement élaborer, en concertation avec les représentants des locataires, une grille de loyers représentative du service rendu apprécié notamment en fonction de la localisation, de l'environnement et de la qualité de l'immeuble. »

Par amendement n° 84, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose de rédiger comme suit la première phrase du texte proposé pour l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation :

« Toute délibération d'un organisme d'habitations à loyer modéré relative aux loyers applicables à compter du 1^{er} juillet 1987 est transmise deux mois avant son entrée en vigueur au représentant de l'Etat dans le département. »

Par amendement n° 182, MM. Laucournet, Authié, Belanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, proposent également de rédiger comme suit la première phrase du texte présenté pour l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation :

« Toute délibération d'un organisme d'H.L.M. relative aux loyers applicables à compter du 1^{er} juillet 1987 est transmise deux mois avant son entrée en vigueur au représentant de l'Etat dans le département. »

Par amendement n° 109, M. José Balarello, au nom de la commission des affaires sociales, propose, au début du texte présenté par l'article 36 pour l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation, de supprimer les mots : « A compter du 1^{er} juillet 1987. »

La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 278.

M. Jean-Luc Bécart. Ainsi que le dit très justement M. Jean Faure, rapporteur pour avis : « L'article 36 introduit dans le chapitre II du code de la construction et de l'habitation "Loyers et divers" de nouvelles dispositions qui élargissent la liberté de fixation des loyers dont disposent les organismes H.L.M. afin de permettre une modulation des loyers en fonction du service rendu.

« Le texte proposé pour l'article L. 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation précise que les nouvelles règles de fixation des loyers sont applicables aux logements qui font l'objet d'une nouvelle location. La remise en ordre des loyers devrait donc s'effectuer progressivement au fur et à mesure de la libération des logements concernés. Les organismes H.L.M. sont désormais libres de fixer le niveau de ces loyers, sans être tenus par les accords de modération de la loi du 22 juin 1982. »

Cette liberté de fixation des loyers n'est limitée que par une référence, une seule, aux dispositions de l'article L. 442-1 qui précise que l'autorité administrative fixe pour les loyers un montant minimal et un montant maximal calculés en fonction du prix de revient de la construction et des frais de gestion, de contrôle et d'entretien.

De même, les augmentations au cours d'une année ne pourront excéder deux fois 10 p. 100. Mais deux fois 10 p. 100 sur la base du loyer librement fixé au moment de la nouvelle location, cela représente des augmentations conséquentes qui pénaliseront d'autant les familles à revenus modestes.

Non seulement, monsieur le ministre, vous introduisez une inégalité de traitement entre les locataires puisque la fixation du loyer libre s'appliquera aux nouvelles locations, mais encore, vous incitez les organismes H.L.M. à mener une poli-

tique de loyer cher qui sera facteur d'inflation et qui générera des dépenses publiques supplémentaires à travers l'augmentation des aides à la personne.

Tout cela est contraire à l'intérêt économique du pays et fait vraiment peu de cas de la crise et de ses conséquences quotidiennes sur la vie des ménages.

Les locataires des H.L.M. liées au tissu industriel de nos cités sont les premiers touchés par l'aggravation du chômage. Leur situation financière est de plus en plus fragilisée par le développement du travail précaire, la stagnation et la baisse du pouvoir d'achat. Cela se traduit tous les jours dans le domaine du logement social par la croissance des impayés, le développement de la vacance durable de certains logements et par l'augmentation du nombre des personnes sans domicile fixe.

La liberté des loyers dans le secteur H.L.M. signifie la remise en cause de la notion même de logement social. Les locataires d'H.L.M. trouveront les élus communistes à leurs côtés pour exprimer leur volonté de ne pas voir liquider cette institution.

Répondre à l'exigence profonde des hommes et des femmes de ce pays de trouver un logement de qualité, compatible avec leurs possibilités contributives et construit avec l'aide de la collectivité, est du devoir des élus que nous sommes.

La vague spéculative que vous libérez aujourd'hui en matière de logement, tout comme la loi de 1977 que le gouvernement socialiste, malgré ses promesses, n'a pas abrogée, n'est pas de nature à répondre à cette exigence.

A l'opposé de cette orientation, nous proposons une politique résolument tournée vers la volonté de mettre en œuvre un renouvellement de l'institution H.L.M. Pour cela, en finir avec la loi de 1977 et revenir à une véritable politique d'aide à la pierre est indispensable.

C'est pourquoi nous demandons la suppression de cet article.

M. le président. La parole est à M. Bœuf, pour défendre les amendements n°s 180 et 181.

M. Marc Bœuf. L'article L. 442-1-1 dispose que les organismes H.L.M. fixent librement les loyers des logements faisant l'objet d'une nouvelle location dans les limites définies par cet article, cette disposition trouve sa raison d'être dans la nécessité, pour l'organisme H.L.M., de fixer un nouveau prix de loyer correspondant précisément au service rendu lors d'une nouvelle location dans les limites définies par cet article.

Cette détermination d'un nouveau loyer se heurte pour les logements financés à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction du crédit foncier de France ou de la caisse centrale de coopération économique, à l'effet des règles de calcul des prix plafonds et de modalités fixées pour l'évolution des loyers.

L'amendement n° 180 vise donc à permettre à l'autorité administrative de déterminer pour ces immeubles de nouveaux plafonds de loyers qui se substitueraient à ceux qui ont été fixés initialement.

S'agissant de l'amendement n° 181, je dirai qu'une bonne gestion du parc H.L.M., et en particulier des logements vacants, rend nécessaire l'élaboration concertée d'une grille de loyers prenant en considération les barèmes de l'aide personnalisée au logement ainsi que des divers modes de financement.

Tel est l'objet de cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 84.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Le texte du projet de loi dans sa rédaction actuelle laisse subsister une ambiguïté pour les décisions qui seraient prises avant la date du 1^{er} juillet 1987 et applicables à compter de cette date. L'amendement que je vous propose précise que l'obligation de transmission des délibérations des organismes H.L.M. est applicable aux décisions prenant effet au 1^{er} juillet 1987.

M. le président. La parole est à M. Bœuf, pour défendre l'amendement n° 182.

M. Marc Bœuf. Cet amendement a le même objet que l'amendement que vient de défendre M. Jean Faure, rapporteur pour avis.

M. le président. La parole est à M. Balarello, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 109.

M. José Balarello, rapporteur pour avis. Par souci de simplification et compte tenu de l'amendement déposé par M. Jean Faure, nous retirons l'amendement n° 109.

M. le président. L'amendement n° 109 est retiré.
Quel est l'avis de la commission ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois est défavorable aux amendements n°s 278, 180 et 181. En revanche, elle accepte les amendements n°s 84 et 182.

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 l'amendement n° 278 qui prévoit des règles rigides pour la fixation des loyers.

M. Jean-Luc Bécart. Des règles justes !

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je dirai alors à M. Bécart qu'il ne faut pas venir trouver le ministre pour obtenir des hausses dérogatoires de loyers. En effet, sur quinze organismes H.L.M. ayant réclamé et obtenu une hausse dérogatoire de loyer au-delà du coût de l'indice à la construction, six sont rattachés à des municipalités communales. Certaines contradictions doivent donc être évitées.

M. Jean-Luc Bécart. On vérifiera !

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le problème posé par l'amendement n° 180 a trait à la situation particulière des loyers-plafonds des logements financés par le crédit foncier de France. Cette question mérite attention car elle est importante, mais je ne pense pas cependant qu'elle relève du domaine législatif. L'avis du Gouvernement est donc défavorable, à moins que M. Bœuf ne retire son amendement.

Sur les deux amendements n°s 84 et 182, le Gouvernement émet un avis favorable, à l'instar de la commission.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 278, 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° 180.

M. Marc Bœuf. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Bœuf.

M. Marc Bœuf. Monsieur le ministre, je comprends très bien vos propos. Certainement, cet amendement relève non pas du domaine législatif mais réglementaire. Nous sommes donc prêts à le retirer si vous nous en dites un peu plus, à savoir quelles sont vos intentions.

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 serais tenté de dire que des questions qui ne dépendent pas uniquement du ministre du logement incitent à une certaine prudence dans les réponses. Mais je comprends parfaitement l'intérêt d'une disposition qui permettrait de changer un peu la règle actuelle.

M. le président. Dès lors, monsieur Bœuf, l'amendement est-il maintenu ?

M. Marc Bœuf. Nous aimerions connaître votre position personnelle, monsieur le ministre, et savoir si vous êtes prêt à engager le dialogue.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Bien sûr !

M. Marc Bœuf. Alors, nous retirons notre amendement.

M. le président. L'amendement n° 180 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 181, 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 les amendements identiques n°s 84 et 182, acceptés par la commission et par le Gouvernement.
(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 36, ainsi modifié.
(L'article 36 est adopté.)

M. le président. Mes chers collègues, nous avons bien travaillé : nous avons suivi un rythme de dix-huit amendements à l'heure.

Dans ces conditions, je vous propose d'interrompre maintenant nos travaux pour les reprendre à vingt-deux heures.
(Assentiment.)

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-neuf heures trente, est reprise à vingt-deux heures cinq, sous la présidence de M. Etienne Dailly.)

PRÉSIDENCE DE M. ÉTIENNE DAILLY,

vice-président

M. le président. La séance est reprise.

Nous poursuivons la discussion du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Dans la discussion des articles, nous en sommes parvenus à l'examen de l'article 37.

Article 37

M. le président. « Art. 37. - Jusqu'au 1^{er} janvier 1987, les loyers, autres que ceux mentionnés à l'article L. 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation, pratiqués par les organismes d'habitations à loyer modéré restent régis par les dispositions prises en application de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée. A compter de cette date et pour une période transitoire de six mois, leurs loyers peuvent évoluer dans la limite de la dernière variation annuelle de l'indice du coût de la construction connue le 31 décembre 1986. »

Sur cet article, je suis saisi de huit amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 279, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de rédiger comme suit la seconde phrase de cet article :

« A compter de cette date, leurs loyers peuvent évoluer dans la limite annuelle de la variation de l'indice du coût de la construction. »

Par amendement n° 85, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose, dans la seconde phrase de cet article, de remplacer les mots : « leurs loyers » par les mots : « ces loyers ».

Les quatre amendements suivants sont identiques.

Le premier, n° 50, est présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois.

Le deuxième, n° 86, est déposé par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan.

Le troisième, n° 110, est présenté par M. José Balarello, au nom de la commission des affaires sociales.

Le quatrième, n° 184, est déposé par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés.

Tous quatre tendent, à la fin de cet article, à remplacer la date du « 31 décembre 1986 » par celle du « 30 novembre 1986 ».

Par amendement n° 87, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose de compléter la deuxième phrase de cet article par les dispositions suivantes :

« , sans préjudice de l'effet des accords visés à l'article 52 ci-dessous, ni des conséquences sur les loyers des procédures prévues aux articles 37 et 52 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée, lorsqu'elles résultent de la réalisation de travaux d'amélioration. »

Par amendement n° 183, MM. Laucournet, Authié, Belanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent de compléter cet article par le membre de phrase suivant :

« sous réserve et sans préjudice de l'effet des accords visés à l'article 52 ci-dessous, ni des conséquences sur les loyers des procédures prévues par les articles 37 et 52 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, dès lors qu'elles résultent de la réalisation de travaux d'amélioration. »

M. José Balareello, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. Je demande la parole.

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

M. José Balareello, rapporteur pour avis. Monsieur le président, ne pourrait-on joindre l'amendement n° 111 à ceux qui font l'objet d'une discussion commune ? Il traite en effet d'un problème analogue à celui de l'amendement n° 87 de M. Jean Faure.

M. le président. Vous venez d'entendre la demande de M. le rapporteur pour avis.

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

Il en est ainsi décidé.

Je suis donc saisi d'un amendement n° 111, présenté par M. José Balareello, au nom de la commission des affaires sociales, tendant à compléter l'article 37 *in fine* par l'alinéa suivant :

« Toutefois, lorsque des travaux d'amélioration tels que définis par l'accord collectif de location conclu le 23 novembre 1983 et rendu obligatoire par le décret n° 84-364 du 11 mai 1984 ont été entrepris avant le 1^{er} janvier 1987, une majoration supplémentaire de loyer peut être appliquée à compter du premier jour du mois qui suit l'achèvement de ces travaux, si cette date est antérieure au 1^{er} juillet 1987. La majoration annuelle est au plus égale à 10 p. 100 du coût réel des travaux, plafonné à 9 000 francs par logement, augmenté de 2 000 francs par pièce principale. »

La parole est à M. Duroméa, pour défendre l'amendement n° 279.

M. André Duroméa. L'article 37 met en place les dispositions transitoires qui s'appliquent aux loyers des logements H.L.M., « ceci afin d'éviter une évolution trop rapide ».

Si le Gouvernement a, décidément, bien le souci constant de l'augmentation des loyers, il est, dans le même temps, continuellement obligé, tellement ces dispositions sont mauvaises, de les tempérer.

Au terme de cet article, il y aura donc trois phases.

Premièrement, de la date de la promulgation de la loi jusqu'au 1^{er} janvier 1987, ce sont les dispositions de la loi Quilicot qui s'appliqueront. Pour 1986, un décret pris en vertu de cette loi avait arrêté une hausse maximale de 2,70 p. 100.

Deuxièmement, du 1^{er} janvier 1987 au 1^{er} juillet 1987, les loyers pourront varier, dans la limite de leur variation annuelle, de l'indice du coût de la vie.

Troisièmement, à partir du 1^{er} juillet 1987, en application de l'article 36 et de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, il pourra y avoir variation des loyers dans la limite d'un montant minimal et maximal défini par l'autorité administrative, plus l'augmentation semestrielle de 10 p. 100, qui n'aura lieu qu'une fois en 1987, mais, dès 1988, elle aura bien lieu deux fois par an.

Par notre amendement, n'en déplaise à M. le ministre, qui avait fait savoir à nos camarades députés qu'il ne souhaitait plus qu'on le serine avec notre augmentation de 20 p. 100, nous souhaitons que les dispositions de la période transitoire

soient définitives et, par conséquent, que les loyers H.L.M. ne puissent augmenter plus que la variation annuelle de l'indice du coût de la construction.

Vous avez également déclaré, monsieur le ministre, que le Gouvernement dispose de suffisamment de moyens pour mettre en application un processus qui assurerait une augmentation qui ne soit pas supérieure à 1 ou 2 p. 100 à l'indice des prix. Le confirmez-vous ? Dans l'affirmative, nous en prenons bonne note et nous jugerons des moyens que se donne le Gouvernement. Dans l'attente, nous vous demandons d'adopter notre amendement.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 85.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Il s'agit d'un amendement purement rédactionnel.

M. le président. La parole est à M. Dejoie, rapporteur, pour défendre l'amendement n° 50.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Les augmentations devant être connues avec un délai de préavis d'un mois, ce changement de date doit permettre de respecter ce délai. Il semble d'ailleurs qu'il y ait un certain consensus sur cet amendement.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques et du Plan, pour défendre l'amendement n° 86.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Même motivation, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales, pour présenter l'amendement n° 110.

M. José Balareello, rapporteur pour avis. Nous n'avons pas d'autre motivation.

M. le président. La parole est à M. Laucournet, pour défendre l'amendement n° 184.

M. Robert Laucournet. Même motivation.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques, pour défendre l'amendement n° 87.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet amendement prévoit une dérogation aux règles de la fixation des loyers lorsque des accords de travaux d'amélioration ont été conclus et justifient des augmentations particulières de loyer.

Ces dérogations restent toutefois limitées aux cas d'application de l'article 52 de la présente loi et des articles 37 et 52 de la loi du 22 juin 1982, afin de ne pas multiplier les dérogations à la règle générale.

M. le président. La parole est à M. Bœuf, pour défendre l'amendement n° 183.

M. Marc Bœuf. Cet amendement est pratiquement identique à celui que vient de défendre M. le rapporteur pour avis. Nos arguments sont donc les mêmes. D'ailleurs, nous avons décidé de nous rallier à l'amendement de la commission des affaires économiques.

M. le président. L'amendement n° 183 est retiré.

La parole est à M. Balareello, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales, pour défendre l'amendement n° 111.

M. José Balareello, rapporteur pour avis. Cet amendement, comme l'amendement n° 87 de M. Jean Faure, propose d'intégrer dans le dispositif arrêtant les variations de loyers pendant la période transitoire les dispositions du décret du 11 mai 1984 relatif aux travaux d'amélioration. Ce décret, reprenant le contenu d'un accord collectif de location intervenu le 23 novembre 1983, autorise les organismes d'H.L.M. à répercuter dans les hausses de loyers le coût de ces travaux, sous certaines conditions. Il nous paraît anormal et dangereux pour la gestion des organismes d'H.L.M. que, sous prétexte d'éviter un dérapage des loyers, cette autorisation de répercussion soit remise en cause.

C'est pourquoi votre commission des affaires sociales vous propose un amendement qui autorise une majoration de loyer pour des travaux décidés en vertu du décret du 11 mai 1984, commencés avant le 1^{er} janvier 1987 et achevés avant le 1^{er} juillet 1987.

Cette majoration est égale à 10 p. 100 du coût des travaux, plafonnée à 9 000 francs par logement, augmentée de 2 000 francs par pièce principale.

La rédaction proposée par la commission des affaires sociales nous paraît plus explicite et plus complète. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons, mes chers collègues, de vous y rallier.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 279, 85, 87 et 111 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable sur l'amendement n° 279.

Sur l'amendement n° 85, qui est purement rédactionnel, elle a émis un avis favorable.

Sur l'amendement n° 87, la commission des lois a émis un avis favorable et elle s'en remet à la sagesse du Sénat pour l'amendement n° 111.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces divers amendements ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 279.

A ce propos, je tiens à dire que certains de ceux qui propagent allégrement - je l'ai encore entendu ce soir - des perspectives de hausse de loyers dans le secteur H.L.M. de 10 p. 100 et parfois 20 p. 100 sont les mêmes qui sont venus me demander, dans mon bureau, la liberté de fixation des loyers H.L.M.

Je ne pouvais pas laisser dire n'importe quoi et laisser enfler une rumeur. Aussi ai-je décidé, en effet, que les préfets viseraient les projets d'augmentation des loyers du secteur H.L.M. pour faire en sorte que cette hausse des loyers, qui peut varier, à l'intérieur d'un établissement, d'un immeuble à l'autre, n'augmente pas globalement pour l'organisme de plus de 1 p. 100 à 2 p. 100 au dessus de l'indice des prix.

Je ne peux laisser vos propos sans réponse, et ce d'autant plus que le Gouvernement a été le seul à vouloir que le produit des ventes des organismes d'H.L.M. ne retourne pas à l'Etat, mais reste aux organismes d'H.L.M. pour leur permettre de réinvestir dans la réhabilitation ou dans le logement neuf.

Je ne peux pas laisser tenir ces propos, qui tendent à la désinformation.

Sur l'amendement n° 85, le Gouvernement donne un avis favorable.

Sur les quatre amendements identiques n°s 50, 86, 110 et 184, le Gouvernement est favorable.

Il est plutôt défavorable, pour des raisons techniques, à l'amendement n° 87 présenté par M. Faure, dont la rédaction est extrêmement générale, ne serait-ce que parce que la majoration applicable n'est pas définie ; on apprécie donc assez mal la portée de cet amendement.

Il est, en revanche, favorable à l'amendement n° 111.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 279, repoussé par le Gouvernement et par la commission.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 85, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix les quatre amendements identiques n°s 50, 86, 110 et 184, acceptés par le Gouvernement.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. Avant de mettre aux voix l'amendement n° 87 de la commission des affaires économiques et du Plan et l'amendement n° 111 de la commission des affaires sociales, je voudrais éclaircir un point.

Sont-ils complémentaires ou s'excluent-ils l'un l'autre ?

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. Ils ont le même objet ; la formulation seule diffère.

M. le président. Je répète ma question : s'excluent-ils l'un l'autre ou bien se complètent-ils ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Ils s'excluent, monsieur le président.

M. le président. Quel est l'avis de la commission saisie au fond sur cette question ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Ils s'excluent, monsieur le président. Mais M. le rapporteur pour avis va régler définitivement le problème dans quelques instants.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Je retire mon amendement au profit de celui de notre collègue M. Balarello, qui est plus complet.

M. le président. L'amendement n° 87 est retiré.

La commission saisie au fond s'en remet-elle toujours à la sagesse du Sénat s'agissant de l'amendement n° 111 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Si la commission s'en remet à la sagesse du Sénat, elle est forcément pour ! *(Sourires.)*

M. le président. Je vous laisse la paternité de cette appréciation !

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 111, accepté par le Gouvernement et pour lequel la commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 185, MM. Laurant, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent de compléter l'article 37 par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« A compter de cette date, les loyers évoluent en fonction des accords conclus au sein de la commission nationale prévue à l'article 40 entre les représentants des organisations de locataires et des organismes d'habitations à loyer modéré. Les accords d'évolution devront tenir compte des loyers sous-évalués par rapport aux conditions pratiquées localement pour des habitations à loyer modéré comparables ainsi que des travaux d'amélioration réalisés par des organismes d'habitation à loyer modéré gestionnaires. Les accords prévoient les modalités d'échelonnement des évolutions spécifiques ci-dessus et ne pourront déroger aux limites prévues par l'article L. 142-1. A défaut d'accord, un décret en Conseil d'Etat peut fixer les conditions d'évolution des loyers concernés. »

La parole est à M. Bœuf.

M. Marc Bœuf. Cet amendement vise à introduire dans l'article 37 une notion importante, à laquelle nous sommes très attachés, celle de la négociation de l'évolution des loyers fixée en accord avec la commission nationale prévue à l'article 40.

Dans le système proposé, toutes les situations sociales et économiques sont envisagées.

Priorité est donnée aux accords entre organisateurs de bailleurs et de locataires. A défaut d'accord, c'est soit la limite de 10 p. 100 par semestre de l'article L. 412-1 du code de la construction et de l'habitation qui s'applique, soit l'Etat garant de la politique économique du pays qui peut intervenir.

Tel est l'objet de cet amendement.

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. Je ne vois vraiment pas comment cette proposition peut se concilier avec la liberté de gestion demandée par les organismes d'H.L.M.

Il n'y a aucune objection, bien au contraire, à ce que les organismes d'H.L.M., s'ils le souhaitent, engagent une concertation avec les locataires. Si les partenaires se mettent d'accord sur une règle du jeu, je ne vois que des avantages dans le fait que les organismes, au plan local, choisissent d'appliquer cette règle. Mais, à l'échelon national, compte tenu de la variété des positions, cet amendement entraînerait le texte dans une totale contradiction avec l'objectif recherché et avec le souhait des organismes d'H.L.M. eux-mêmes.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 185, 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 37, modifié.

(L'article 37 est adopté.)

Article 38

M. le président. « Art. 38. - L'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation est abrogé. »

Par amendement n° 361, M. Boileau et les membres du groupe de l'union centriste proposent de compléter l'article 38 par un second alinéa ainsi rédigé :

« Il est ajouté à l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Dans le cas d'accords collectifs locaux conclus en application de l'article 41 de la loi n° ... du ... comportant l'engagement de l'organisme bailleur à réaliser des travaux d'amélioration sur les logements ou les parties communes d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier, le loyer maximum autorisé sera celui de la convention visé à l'article R. 323-2 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Huchon.

M. Jean Huchon. Cet amendement vise à permettre de porter le loyer maximum au niveau de celui qui est pratiqué à la suite d'opérations d'amélioration réalisées dans le cadre du conventionnement.

Cette proposition d'identité résulte notamment de l'identité des financements accordés pour ces deux types de travaux et donc de leurs conditions d'amortissement financier.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission souhaiterait, d'abord, connaître l'avis du Gouvernement.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement souhaite le retrait de cet amendement.

Les fourchettes de loyers d'H.L.M. sont fixées par voie réglementaire. Elles peuvent se révéler inadaptées. Il faudrait éviter qu'une fourchette de loyers définie lors de la construction de l'immeuble ne gêne la réalisation de travaux de réhabilitation.

Je suis prêt à étudier ce problème, mais avec la prudence nécessaire, car il ne s'agit pas de générer des hausses systématiques de loyer par ce biais.

La question est de nature réglementaire. Je demande donc à M. Huchon de bien vouloir retirer son amendement compte tenu de ces explications et des engagements que je viens de prendre d'étudier ce dossier.

M. le président. Monsieur Huchon, l'amendement n° 361 est-il maintenu ?

M. Jean Huchon. Compte tenu des assurances qui viennent d'être données par M. le ministre, je retire cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 361 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 38.

(L'article 38 est adopté.)

Article 39

M. le président. « Art. 39. - Il est inséré dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 442-10 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-10. - Les articles L. 442-1 à L. 442-9 s'appliquent aux logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou à des collectivités locales et gérés par lesdits organismes. »

Je suis saisi de trois amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 88, présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, a pour objet de rédiger comme suit le texte proposé pour l'article L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 442-10. - Les articles L. 442-1 à L. 442-9 s'appliquent aux logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'Etat, à des collectivités locales ou des groupements de collectivités locales et gérés par lesdits organismes. »

Le deuxième, n° 112, déposé par M. José Balarello, au nom de la commission des affaires sociales, tend à rédiger comme suit ce même texte :

« Art. L. 442-10. - Les articles L. 442-1 à L. 442-9 s'appliquent aux logements construits ou acquis en application de la législation sur les habitations à loyer modéré appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'Etat ou à des collectivités locales et gérés par lesdits organismes. »

Le troisième, n° 186, présenté par M. Longequeue, les membres du groupe socialiste et apparentés, vise à rédiger comme suit ce même texte :

« Art. L. 442-10. - Les articles L. 442-1 à L. 442-9 s'appliquent aux logements appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré, à des collectivités locales ou à des sociétés d'économie mixte et gérés par lesdits organismes. »

La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 88.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Par cet amendement, nous souhaitons préciser quelles sont les collectivités propriétaires concernées par les nouvelles dispositions, notamment l'Etat et les groupements de collectivités locales, qui ne sont pas mentionnées à l'article 39.

M. le président. La parole est à M. Balarello, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 112.

M. José Balarello, rapporteur pour avis. La définition du champ d'application du chapitre II proposée est très large, puisque sont visés tous les logements appartenant aux organismes d'H.L.M. ou appartenant à des collectivités locales et gérés par lesdits organismes.

Or il apparaît que certains organismes sont propriétaires d'immeubles ou de maisons n'ayant pas été construits avec des financements aidés et qui ne relèvent donc pas du tout de la législation sur les H.L.M.

Plus fréquemment encore, des collectivités locales sont propriétaires d'immeubles ne relevant pas de la législation d'H.L.M. et qui sont néanmoins gérés par les organismes d'H.L.M.

Dans ces deux cas de figure, les organismes d'H.L.M. gèrent ces immeubles selon les règles générales organisant les rapports bailleurs-locataires.

Il convient donc de préciser la définition du domaine d'application du chapitre II relatif aux « Loyers et divers » en excluant les logements non soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré.

M. le président. La parole est à M. Longequeue, pour défendre l'amendement n° 186.

M. Louis Longequeue. L'article 39 vise à étendre aux locataires d'immeubles appartenant à des collectivités locales et donnés par elles en gestion à un organisme d'H.L.M. le bénéfice de la législation sur les H.L.M.

Il paraît logique, dans la mesure où les organismes d'habitations à loyer modéré ont la possibilité de gérer par convention des logements du patrimoine de sociétés d'économie mixte, d'inclure ces derniers dans le nouvel article L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements nos 88, 112 et 186 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois a donné un avis défavorable sur l'amendement n° 186.

En outre, la commission des lois a donné un avis favorable aux amendements nos 88 et 112. Toutefois, l'amendement n° 88, qui prévoit aussi les groupements de collectivités locales, a un objet plus large et remporte, de ce fait, l'adhésion du rapporteur.

M. le président. Monsieur le rapporteur de la commission des affaires sociales, compte tenu de la préférence qui vient d'être exprimée par la commission saisie au fond, l'amendement n° 112 est-il maintenu ?

M. José Balarello, rapporteur pour avis. Monsieur le président, je voudrais citer un cas concret pour mieux expliquer le problème qui se pose.

Un office d'H.L.M. que je connais fort bien s'est vu confier, par un département, la gestion de quatre immeubles, régis par le droit commun, et donc non soumis à la législation sur les H.L.M.

C'est la raison pour laquelle nous avons déposé cet amendement.

Toutefois, estimant que la remarque de M. Jean Faure est pertinente, je suis prêt à mentionner dans mon amendement : « les groupements de collectivités locales ».

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements nos 88, 112 et 186 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est défavorable aux amendements nos 88 et 186 et favorable à l'amendement n° 112.

S'agissant de l'amendement n° 88, les logements qui appartiennent à l'Etat et qui n'ont pas été nécessairement construits conformément à la législation sur les H.L.M., comme ceux des collectivités locales, seraient régis par la législation sur les H.L.M. : conditions générales de fixation des loyers, y compris le maintien dans les lieux.

Je ne suis pas sûr que les élus locaux qui ont fait construire des logements veuillent se placer dans cette législation.

L'amendement n° 88 tend à accroître les rigidités, alors que l'amendement n° 112 est utile.

S'agissant de l'amendement n° 186, des logements appartenant à des sociétés mixtes qui, par exemple, bénéficient d'un bail seraient régis par la législation sur les H.L.M. Je ne vois pas en vertu de quoi ces logements seraient soumis à la législation sur les H.L.M.

Ne souhaitant pas accroître les rigidités, mais voulant laisser la liberté à ceux qui ont décidé de construire des logements, le Gouvernement est défavorable aux amendements nos 186 et 88 et il souhaite qu'à la lumière de cette démonstration M. Jean Faure, qui est très sensible à l'importance, au rôle et à l'autonomie des élus locaux, accepte de retirer l'amendement n° 88.

M. le président. Monsieur le rapporteur de la commission des affaires économiques, l'amendement n° 88 est-il maintenu ?

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Monsieur le président, dans la mesure, bien sûr, où M. Balarello accepte de modifier son amendement, je suis tout prêt à répondre à l'appel de M. le ministre et à retirer mon amendement.

M. le président. Monsieur Balarello, rectifiez-vous votre amendement n° 112 ?

M. José Balarello, rapporteur pour avis. Bien entendu, monsieur le président. Je le rectifie dans le sens que j'ai indiqué tout à l'heure.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 112 rectifié, qui tend à rédiger comme suit le texte proposé par l'article 39 pour l'article L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 442-10. - Les articles L. 442-1 à L. 442-9 s'appliquent aux logements construits ou acquis en application de la législation sur les habitations à loyer modéré appartenant soit à des organismes d'habitations à loyer modéré, soit à l'Etat, à des collectivités locales ou à des groupements de collectivités locales et gérés par lesdits organismes. »

Monsieur Jean Faure, qu'advient-il de votre amendement n° 88 ?

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Il est retiré.

M. le président. L'amendement n° 88 est retiré.

Quant à l'amendement n° 112 rectifié, quel est maintenant l'avis de la commission ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Monsieur le président, elle s'y rallie avec beaucoup de facilité.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 112 rectifié, approuvé par la commission et le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. De ce fait, l'amendement n° 186 devient sans objet.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 39, ainsi modifié.

(L'article 39 est adopté.)

CHAPITRE VII

Des procédures de concertation

Article 40

M. le président. « Art. 40. - Une commission nationale de concertation est instituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Elle a pour mission, par ses études, avis et propositions, de contribuer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

« Elle comprend notamment des représentants des organisations représentatives au plan national de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. Sa composition, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'Etat. »

La parole est à M. Roland Bernard.

M. Roland Bernard. L'article 40 inaugure le chapitre VII du projet de loi, chapitre important puisqu'il traite des procédures de concertation. Cet article, dans sa rédaction actuelle, se propose d'instituer une instance nationale qu'il désigne sous le nom de « commission nationale de concertation ».

Si l'objectif assigné à cet organisme est bien réellement de promouvoir l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires, le groupe socialiste estime préférable de modifier son appellation et de rétablir - ce qu'il proposera sous forme d'amendement - l'intitulé qui figurait dans la loi Quilliot : « commission nationale des rapports locatifs », intitulé qui nous apparaît à la fois beaucoup plus précis et beaucoup plus fort que le terme, au demeurant très flou, de « concertation ».

Il ne s'agit pas, pour nous, d'une stérile bataille de mots : nous entendons simplement réaffirmer le souci qui avait été celui du législateur, en 1982, d'instaurer un espace social de gestion et de régulation du rapport locatif dans lequel ce sont les partenaires sociaux qui assument l'essentiel des responsabilités.

S'il est essentiel, pour nous, qu'une commission existe au plan national, il nous apparaît tout aussi primordial que son rôle et ses responsabilités ne soient pas amputés. Or, c'est exactement ce qui résulte de la rédaction de l'article 40 qui, définissant la mission confiée à la commission nationale de concertation, dispose que par ses études, avis et propositions, elle contribuera à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

Nous estimons, pour notre part, que la commission nationale des rapports locatifs doit avoir une compétence élargie et doit pouvoir élaborer des accords collectifs de location qui s'appliqueront obligatoirement aux organismes signataires et pourront être étendus par décret.

Accepter de voter « en l'état » l'article 40 reviendrait à entériner une régression en matière d'entente entre les différents partenaires ; ce serait réduire à la simple concertation une structure de dialogue qui, pour fonctionner, n'a pas eu tout le temps nécessaire. Certes, trois années, en la matière, c'est bien court pour faire évoluer les mentalités.

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 280, présenté par M. Lederman, Mme Frayse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, vise à rédiger comme suit l'article 40 :

« La commission nationale des rapports locatifs prévue à l'article 35 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 est saisie pour avis de tout projet de loi ou de décret en rapport avec son objet.

« Ses avis sont rendus publics. »

Les amendements suivants sont présentés par MM. Laucecournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés.

Le deuxième, n° 188, tend, dans la première phrase du premier alinéa de l'article 40, à substituer aux mots : « de concertation » les mots : « des rapports locatifs ».

Le troisième, n° 187, vise à compléter le premier alinéa de l'article 40 par la phrase suivante : « Elle élabore des accords collectifs de location ».

Le quatrième, n° 189 rectifié, a pour objet de compléter l'article 40 par un alinéa ainsi rédigé :

« Les accords conclus en son sein s'appliquent obligatoirement aux organismes signataires, ils peuvent être étendus par décret. »

La parole est à M. Minetti, pour défendre l'amendement n° 280.

M. Louis Minetti. En effet, avec cet article nous abordons le chapitre VII intitulé : « Des procédures de concertation », dont les articles visent à remplacer les dispositions du titre de la loi de 1982 dont je viens de parler à l'instant.

Ce chapitre, en fait, remet en cause les droits collectifs des locataires, ce qui est d'ailleurs tout à fait dans la logique du projet de loi dont nous discutons, puisque le Gouvernement veut casser les rapports collectifs pour mieux faire accepter à l'ensemble des locataires les dispositions de régression sociale. Inutile de dire que nous sommes totalement opposés à ce chapitre.

J'annonce, dès à présent, que nous avons déposé à l'article 55 un amendement qui vise à maintenir le titre III de la loi de 1982.

Nous considérons que la commission nationale des rapports locatifs - C.N.R.L. - a bien fonctionné et qu'il n'y a pas de raison de la supprimer. Nous proposons donc son maintien par notre amendement et nous entendons étendre ses pouvoirs afin qu'elle soit systématiquement saisie pour avis de tout projet de loi ou de décret concernant le logement.

Si elle avait cette compétence au moment de l'élaboration du projet de loi dont nous débattons, elle aurait normalement dû donner son avis, ce qui n'aurait pas manqué, vous le comprenez, de présenter un grand intérêt.

Nous vous demandons donc d'adopter cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Bernard, pour défendre les amendements n°s 187, 188 et 189 rectifié.

M. Roland Bernard. Auparavant j'évoquerai un point qui me surprend. Je me demande - l'heure n'est pourtant pas très tardive - si, à certains moments, je ne rêve pas. Je trouve le climat de ce débat assez curieux. Siègent ici beaucoup de praticiens éminents du droit mais je me demande si parfois nous n'aurions pas besoin de psychanalistes ? (*Murmures sur les travées de l'U.R.E.I., du R.P.R. et de l'union centriste.*)

Il est des pudeurs que je ne pense pas virginales mais qui font que, dans la discussion de ce projet de loi, depuis le début on ne peut employer certains termes de vocabulaire. Depuis trois journées que nous passons ensemble pour discuter uniquement des rapports entre bailleurs et locataires - nous n'en sommes encore qu'à l'article 40 ; il y a encore quinze articles sur le même sujet - ni dans le titre du projet de loi, ni à propos de la commission, on ne parle de rapports locatifs. Or, si l'on veut améliorer ces derniers, si l'on veut sortir de pseudo-affrontements que nous n'avons, pour notre part, jamais défendus, pensant qu'il pouvait y avoir de bons locataires et de bons propriétaires, comme de mauvais locataires et de mauvais propriétaires, le mieux est de dire les choses, de considérer que l'on a affaire à des gens adultes, de les faire se rencontrer afin qu'ils discutent de leurs problèmes.

Au-delà de la modification de terminologie, cet amendement tend à maintenir la qualité des rapports entre bailleurs et locataires dans le droit fil de la politique contractuelle.

M. Henri Collette. Ce n'est pas très aimable pour le rapporteur de la commission des lois !

M. le président. Veuillez poursuivre, monsieur Bernard.

M. Roland Bernard. Je ne me suis pas bien fait comprendre, mais ce n'est pas grave !

M. Auguste Chupin. Non, pas du tout !

M. Roland Bernard. L'amendement n° 187 propose de compléter le premier alinéa de l'article qui, je vous le rappelle, indique simplement que la commission a pour mission, par ses études, ses avis et ses propositions, de contribuer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

Nous pensons qu'il est possible d'aller plus loin en ce domaine, de ne pas se contenter simplement d'avis, mais de donner à cette commission la possibilité d'élaborer des accords collectifs de location. C'est pourquoi nous proposons de faire partager davantage les responsabilités conjointement aux uns et aux autres, par conséquent d'ouvrir une possibilité d'accords collectifs de location.

L'amendement n° 189 rectifié va dans le sens de cette logique.

Il ne me paraît pas extraordinaire dans le droit français car, pour autant que je sache, dans d'autres domaines, de semblables procédures sont utilisées. En outre, à un moment où l'on parle beaucoup - mais peut être est-ce simplement parce que cela arrange certains - de politique contractuelle entre les partenaires sociaux, pourquoi ne pas l'évoquer au sujet de ce qui nous occupe ici ?

Telles sont les raisons pour lesquelles nous demandons au Sénat d'adopter cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 280, 188, 187 et 189 rectifié ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'avis de la commission est défavorable sur ces quatre amendements, le rapporteur restant par ailleurs perplexe sur la manière d'organiser une psychanalyse collective des membres de la commission des lois. (*Sourires et 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. M. Bernard témoigne, vis-à-vis de la loi, d'un angélisme qui m'émerveille. (*Murmures sur les travées socialistes.*) Je vais essayer de montrer en quoi.

Il existe, chacun le sait, de très nombreuses commissions et il en est un certain nombre qui se sont mises en place au cours des derniers mois. Tout le monde reconnaît aujourd'hui que la loi de 1982, qui donnait à la commission nationale des rapports locatifs le pouvoir d'élaborer des accords collectifs, a été un échec total. En cinq ans, un seul accord est intervenu et il n'a même pas été ratifié par les pouvoirs publics.

D'autres commissions n'ont pas été créées par la voie législative et elles fonctionnent bien. Je pense, monsieur Laucecournet, à la commission nationale de l'habitat. Le Gouvernement, pragmatique, considère ce qui fonctionne et ce qui n'a pas fonctionné. Ce qui a fonctionné, c'est la concertation au niveau le plus proche possible, c'est-à-dire, au niveau départemental, c'est la commission de conciliation. Les personnes travaillent sur des projets concrets qu'elles connaissent bien, ce qui permet souvent d'aboutir à des résultats. Je le disais, la commission départementale de conciliation a obtenu sur l'ensemble des cas qu'elle a traités 52 p. 100 de résultats positifs. Cette commission est maintenue. En revanche, pourquoi maintenir des commissions nationales qui elles, sont multiples, dès lors que la démonstration a été faite qu'elles n'aboutissaient à rien. Je précise que la commission nationale de l'habitat, que vous présidez, monsieur Laucecournet, fonctionne bien et qu'elle n'a pas été créée par un texte législatif. Plus nous multiplierons les commissions et plus nous nous éloignerons de la vraie concertation. (*Applaudissements sur les travées de l'union centriste, de l'U.R.E.I. et du R.P.R.*)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 280, repoussé par la commission et le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 188.

M. Robert Laucournet. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Laucournet.

M. Robert Laucournet. Je vous ai entendu avec intérêt, monsieur le ministre, citer le cas d'une commission nationale qui fonctionne bien. Mais nous parlons depuis jeudi de la concertation. J'ai évoqué cette question à deux reprises dans la discussion générale ainsi que la commission Delmon dont vous avez d'ailleurs souvent parlé également.

Le problème qui se pose actuellement est né de cette commission Delmon, au sein de laquelle des représentants des organisations de bailleurs et de locataires s'étaient habitués à travailler ensemble. Quatre accords au moins sont issus de cette commission. Si les accords de loyer résultant de la loi de 1982 n'ont pas été faciles à régler, nous n'avons eu comme références que les années 1983, 1984 et 1985.

Certes, la procédure était difficile à mettre en place et, pour ce qui concerne les loyers, un seul accord a été conclu ; mais combien l'ont été dans le secteur des travaux ou dans des sociétés d'économie mixte ? Vous ne pouvez méconnaître la dynamique qui a été créée par la commission Delmon ! La loi de juin 1982 a porté ses fruits. Nous estimons - ne vous en étonnez pas - qu'il s'agit d'un bon moyen pour régler les problèmes.

Vous savez sans doute que je préside un office d'H.L.M. Eh bien, en cette qualité, je préfère connaître le climat qui s'est instauré dans mon office depuis 1982 à la suite de ce rapprochement des organismes bailleurs et des organismes locataires, plutôt que la situation antérieure, où nos passions notre temps à palabrer, à « chipoter » avec nos locataires qui allaient se plaindre chez le maire ou chez le président du conseil général.

C'est dans cet esprit que mon ami Roland Bernard a défendu nos amendements. Nous demandons aux présidents d'offices H.L.M. qui siègent dans cet hémicycle de réfléchir afin de mesurer les conséquences du travail que nous avons accompli en 1982 et qui, je le crois, a porté ses fruits. *(Très bien ! et applaudissements sur les travées socialistes.)*

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 ne voudrais pas qu'il y ait de malentendu entre nous, monsieur Laucournet. Il est tout à fait normal qu'au sein des organismes H.L.M. des accords locaux puissent être rendus obligatoires. Mais c'est bien - et c'est là où je ne vous comprends pas - parce que les accords Delmon avaient fait preuve de leur intérêt en permettant un dialogue dépassionné entre bailleurs et locataires que nous avons prévu la mise en place, à l'article 40, d'une commission nationale de conciliation placée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation, afin de contribuer, par des missions, des études, des avis, des propositions, à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

Outre la commission départementale de conciliation, nous mettons donc en place une commission nationale de concertation afin de tirer profit du travail sérieux accompli lors des accords Delmon. Je ne comprends donc pas qu'il faille encore instituer d'autres commissions ! Je crois qu'il s'agit, monsieur Laucournet, d'un véritable malentendu.

M. le président. Monsieur Roland Bernard, après l'échange de propos qui vient d'avoir lieu entre M. Laucournet et M. le ministre, votre amendement n° 188 est-il maintenu ?

M. Roland Bernard. Tout à fait, monsieur le président.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 188, 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° 187, repoussé par le Gouvernement et par la commission.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 189 rectifié, 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 40.

(L'article 40 est adopté.)

Article additionnel

M. le président. Par amendement n° 190, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent d'insérer, après l'article 40, un article additionnel ainsi rédigé :

« Il est créé, auprès du représentant de l'Etat, dans chaque département, une commission départementale des rapports locatifs.

« Elle est composée notamment de représentants des organisations départementales de bailleurs, de locataires et de gestionnaires, qu'elles soient ou non affiliées à une organisation représentative au niveau national.

« Au sein de chaque commission départementale des rapports locatifs, un comité de conciliation, composé de bailleurs et de locataires en nombre égal, est compétent pour l'application des articles 14, 21, 30 et 42 bis.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe la composition, le mode de désignation et le fonctionnement de la commission départementale des rapports locatifs. »

La parole est à M. Roland Bernard.

M. Roland Bernard. Cet amendement se situe dans la logique qui est la nôtre. Il ne s'agit pas, monsieur le ministre, de créer des structures supplémentaires, mais de modifier l'appellation de la commission nationale et de lui donner un peu plus de pouvoirs.

La commission départementale de conciliation n'est pas une commission supplémentaire, mais nous proposons d'en modifier la nature. Ainsi, après avoir suggéré le rétablissement de la commission nationale des rapports locatifs, nous vous proposons de créer une commission départementale des rapports locatifs.

S'il doit exister un lieu de réflexion sur les rapports entre bailleurs et locataires en dehors des contingences locales - la commission nationale - il doit aussi exister un lieu pour négocier les accords locaux auxquels il est fait référence à l'article 41 du projet de loi. Il importe, en effet, de créer un cadre où se développeront les règles du jeu du rapport contractuel, dépassant le cadre individuel, à une époque où le caractère collectif des problèmes posés est de plus en plus marqué, qu'il s'agisse de questions de gestion, d'entretien ou d'amélioration.

Instance de négociation, la commission départementale doit également être une formation de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal.

Echelon intermédiaire, elle doit permettre de décharger partiellement la justice en réglant certains conflits et d'estomper le caractère personnel que peut revêtir un face à face individuel.

Instituer une commission départementale des rapports locatifs revient à créer les conditions d'un équilibre social qui, très souvent, fait défaut dans la relation directe entre propriétaire et locataire.

Nous vous demandons donc d'adopter un amendement rétablissant ces commissions auprès du représentant de l'Etat dans le département, ces commissions départementales que M. Paul Pillet, rapporteur de la commission des lois, vous proposait d'instituer en 1982.

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. Je vais essayer d'être meilleur pédagogue.

Il existe une commission de conciliation départementale qui tente de régler les problèmes qui peuvent se poser entre bailleurs et locataires. Il existe, par ailleurs, un comité départemental de l'habitat.

Vous souhaitez que la commission de conciliation devienne un comité départemental de conciliation dont les compétences dépasseraient les problèmes individuels. Mais il n'existe pas d'intérêts communs entre des milliers de bailleurs et des milliers de locataires dont la situation est différente.

En revanche, entre un organisme d'H.L.M. et ses 2 000 locataires, un accord peut être passé.

L'expérience a montré qu'en cinq ans les comités départementaux de conciliation n'ont obtenu, sur quatre-vingt-dix départements, qu'un seul accord : il s'agit du département de la Dordogne.

Mieux vaut donc tirer les conclusions de ces résultats, ne pas poursuivre dans ce qui m'apparaît comme irréel et prévoir que la commission de conciliation a un objectif, alors que le comité départemental en a un autre.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur l'amendement n° 190.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 190.

M. Louis Minetti. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Minetti.

M. Louis Minetti. Monsieur le président, le groupe communiste votera cet amendement qui améliore le projet de loi. M. le ministre ne m'a pas du tout convaincu : cet amendement me semble, en effet, meilleur que les dispositions qu'il nous propose dans son projet.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 190, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Mes chers collègues, nous siégeons depuis une heure, durant laquelle nous avons examiné dix-huit amendements. C'est un braquet honnête ; il nous reste néanmoins cent quarante-six amendements à examiner, ce qui ne nous permet pas, me semble-t-il, de ralentir notre rythme !

Article 41

M. le président. « Art. 41. - Les bailleurs appartenant aux catégories suivantes :

- « a) collectivités publiques,
- « b) organismes d'habitations à loyer modéré,
- « c) sociétés d'économie mixte,
- « d) sociétés à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations,
- « e) sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction,
- « f) entreprises d'assurance,
- « g) sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées,
- « h) sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière,
- « i) établissements de crédit,
- « j) filiales de ces organismes,

peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

« Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations regroupant au total le tiers au moins des locataires concernés et qu'ils n'ont pas été rejetés par écrit par la majorité des locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.

« Les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la notification par le bailleur.

« Les accords prévus au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision. »

Sur cet article, je suis saisi de dix amendements, qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 281, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer cet article.

Par amendement n° 191, MM. Laucournet, Authié, Belanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, après l'alinéa j de cet article, d'insérer un nouvel alinéa k ainsi rédigé :

« k) les autres bailleurs n'entrant pas dans les catégories précédentes, ».

Par amendement n° 192, MM. Laucournet, Authié, Belanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent de rédiger comme suit la dernière phrase du douzième alinéa de cet article :

« Ces accords portent notamment sur les loyers, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des parties communes et des logements, les locaux résidentiels à usage commun. »

Par amendement n° 89, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose, à la fin du douzième alinéa de cet article, après les mots : « et l'entretien », d'insérer les mots : « des logements et ».

Par amendement n° 373, M. Emile Didier propose, à l'antépénultième alinéa de cet article, de remplacer les mots : « le tiers au moins », par les mots : « 10 p. 100 au moins ».

Par amendement n° 366, M. Diligent et les membres du groupe de l'union centriste proposent de rédiger les treizième et quatorzième alinéas de cet article comme suit :

« Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations regroupant au total le tiers au moins des locataires concernés ou qu'ils n'ont pas été rejetés par écrit par la majorité des locataires dans le délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur au locataire.

« Les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils n'ont pas été rejetés par écrit par la majorité des locataires dans un délai d'un mois à compter de la notification par le bailleur. »

Par amendement n° 193, MM. Laucournet, Authié, Belanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, dans l'antépénultième alinéa de cet article, après les mots : « locataires concernés », de substituer au mot : « et » le mot : « ou ».

Par amendement n° 362, MM. Mercier, Souplet et les membres du groupe de l'union centriste proposent de rédiger comme suit la seconde phrase du quatorzième alinéa de cet article :

« Ces accords portent notamment sur les loyers, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun. »

Par amendement n° 51 rectifié, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, dans la seconde phrase de l'avant-dernier alinéa de cet article, de remplacer le mot : « notification » par les mots : « réception de la notification individuelle ».

Par amendement n° 90, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose, à la fin de l'avant-dernier alinéa de cet article, de remplacer les mots : « la notification par le bailleur » par les mots : « la notification individuelle du projet d'accord par le bailleur ».

La parole est à M. Minetti, pour défendre l'amendement n° 281.

M. Louis Minetti. Cet amendement est cohérent avec l'ensemble de notre démarche, comme nous l'avons indiqué à plusieurs reprises, mais également avec notre amendement n° 289 que nous avons déposé à l'article 55, lequel abroge la

loi du 22 juin 1982. Cet amendement n° 289 propose précisément d'excepter de cette abrogation le titre III de la loi du 22 juin 1982 relatif, notamment, à la composition de la commission nationale des rapports locatifs et à son rôle. Dans ce contexte, notre demande de suppression de l'article 41 est donc logique.

Cela étant précisé, une question se pose. Pourquoi cet article exclut-il les bailleurs du secteur privé ? Ceux-ci figuraient dans la loi du 22 juin 1982, mais participaient également à la commission Delmon. Ils sont également prévus à l'article 40 au titre des membres de la commission nationale de concertation.

Il n'existe, selon nous, aucune raison pour que les locataires et leurs associations ne puissent conclure avec eux des accords locaux.

C'est une question que les députés communistes ont déjà posée à l'Assemblée nationale et à laquelle, si je suis bien informé, M. le ministre n'a pas répondu. Aussi, je me permets d'insister à nouveau, d'autant que nous reviendrons sur ce problème à l'occasion de l'article 43, afin d'obtenir une réponse.

M. le président. la parole est à M. Bœuf, pour défendre les amendements nos 191 et 192.

M. Marc Bœuf. Selon nous, l'article 41 est très important. En effet, grâce à lui, de nombreux conflits pourront être évités. Cependant, l'article 41, tel qu'il nous a été transmis par l'Assemblée nationale ne vise que les bailleurs institutionnels ainsi que certaines autres personnes morales et ne concerne aucunement les bailleurs privés. Or, il faut savoir que certains bailleurs privés détiennent des patrimoines importants - de cinquante à cent logements. Il paraît donc tout à fait normal que l'article 41 leur soit applicable : c'est l'objet de notre amendement n° 191.

J'en viens à l'amendement n° 192.

Certes, la voie conventionnelle est reconnue par l'article 41. Mais encore faudrait-il que cette voie conventionnelle laisse aux partenaires le champ le plus large possible pour la négociation et la conclusion d'accords collectifs. C'est pourquoi il paraît souhaitable que les accords éventuels entre associations de locataires et organismes de propriétaires puissent également, s'il y a lieu, porter non seulement sur l'amélioration et l'entretien des parties communes mais également sur l'amélioration et l'entretien des logements. Ce serait une démarche bénéfique et pour les uns et pour les autres. C'est la raison pour laquelle nous vous proposons cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 89.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet amendement prévoit dans l'énoncé de l'objet des accords collectifs que les travaux d'amélioration et d'entretien peuvent concerner tant les logements que les parties communes des immeubles, cela dans un souci d'exhaustivité bien que la liste de l'article 41 ne soit pas limitative.

M. le président. La parole est à M. Didier, pour défendre l'amendement n° 373.

M. Emile Didier. La reconnaissance de la force obligatoire des accords collectifs locaux conclus par un bailleur institutionnel avec une ou plusieurs associations de locataires est soumise, d'après le texte actuel de l'article 41, deuxième paragraphe, à un critère de représentativité des associations signataires des accords fixé au tiers des locataires concernés.

La pratique récente montre que ce niveau de représentativité est irréaliste en raison des comportements individualistes des locataires qui constituent un frein important au développement de la vie associative dans les groupes d'habitations.

Si l'on veut donc favoriser ce développement qui ouvre la voie à la conclusion d'accords collectifs, facteur d'équilibre et de régulation des conflits latents dans ce domaine sensible, il convient de ramener à un seuil plus réaliste le taux de représentativité fixé par le projet de loi. Il est proposé de retenir le taux de 10 p. 100 du nombre des locataires, celui qui est prévu à l'article 43 relatif à la désignation des représentants d'associations de locataires.

M. le président. La parole est à M. Huchon, pour défendre l'amendement n° 366.

M. Jean Huchon. Cet amendement tend à remédier aux difficultés qui pourraient surgir lors de la conclusion d'accords avec les locataires d'H.L.M. ou leurs représentants.

M. le président. La parole est à M. Bœuf, pour défendre l'amendement n° 193.

M. Marc Bœuf. Il s'agit, par cet amendement, de donner à chaque mode de conclusion des accords toute son efficacité et, plutôt que de cumuler les conditions - ce qu'implique l'utilisation du mot « et » -, nous proposons de laisser ouvertes plusieurs possibilités en substituant le mot « ou » au mot « et ». Ainsi l'accord pourra être conclu, soit lorsque un tiers au moins des locataires se manifeste, soit lorsqu'il est signé par les associations.

La simple substitution que nous proposons élargit donc considérablement le champ d'application de cet article et c'est pourquoi nous demandons au Sénat d'adopter notre amendement.

M. le président. La parole est à M. Huchon, pour défendre l'amendement n° 362.

M. Jean Huchon. La voie conventionnelle reconnue par l'article 41 doit laisser aux partenaires le champ le plus large possible pour la négociation et la conclusion d'accords collectifs. Aussi, convient-il de préciser que les travaux d'amélioration et d'entretien peuvent concerner aussi bien les logements que les parties communes des immeubles.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour donner l'avis de la commission sur les amendements nos 281, 191, 192, 89, 373, 366, 193 et 362 et pour défendre l'amendement n° 51 rectifié.

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est défavorable aux amendements nos 281, 191...

M. Robert Laucournet. C'est court !

M. Luc Dejoie, rapporteur. ... 192, 373, 366, 193 et 362, et favorable à l'amendement n° 89.

M. Robert Laucournet. Et voilà !

M. Luc Dejoie, rapporteur. Quant à l'amendement n° 51 rectifié, c'est un amendement de coordination.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 90.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet amendement est de même nature que l'amendement n° 51 rectifié. En conséquence, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 90 est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur ces différents amendements ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Pour les raisons que j'ai indiquées à plusieurs reprises, le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 281, ainsi qu'à l'amendement n° 191.

Sur les amendements nos 192 et 362 dont les objets sont identiques, je me rallie à la position de la commission : avis défavorable.

Quant à l'amendement n° 89, le Gouvernement l'accepte.

S'agissant de l'amendement n° 373, l'avis du Gouvernement est défavorable. En effet, monsieur Didier, des accords peuvent difficilement être conclus par des mandants qui ne représentent que 10 p. 100 des locataires ; que 10 p. 100 des locataires puissent engager les 90 p. 100 restants serait aller au-devant de difficultés souvent insurmontables.

M. Emile Didier. Monsieur le ministre, puis-je me permettre de vous interrompre ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je vous en prie.

M. le président. La parole est à M. Didier, avec l'autorisation de M. le ministre.

M. Emile Didier. Monsieur le ministre, en tant que président d'office, il m'est apparu toujours très difficile de réunir plus de 10 p. 100 d'avis lorsque l'on consulte les locataires.

C'est la raison pour laquelle je me suis permis de présenter cet amendement.

M. Roland Bernard. C'est le taux qui figure à l'article 43 !

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Vous avez peut-être raison, mais prévoir une disposition de cette nature dans la loi me paraît difficile.

S'agissant maintenant de l'amendement n° 366, l'avis du Gouvernement est défavorable. Certes, je comprends le souci d'efficacité qui anime M. Diligent, mais je ne peux lui donner satisfaction. En effet, je répète que les accords peuvent porter sur les loyers et les parties privatives. Il faut donc garantir aux locataires que ces accords, qui s'imposeront à eux, ont fait l'objet d'un véritable consensus.

Le Gouvernement émet un avis également défavorable sur l'amendement n° 193, qui est semblable à la première partie de l'amendement n° 366. En revanche, il est favorable à l'amendement n° 51 rectifié, qui est effectivement meilleur que l'amendement n° 90, qui a été retiré.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 281, 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° 191, 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° 192, 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° 89, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 373, 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° 366.

M. Jean Huchon. Il est retiré, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 366 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 193, 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° 362.

M. Jean Huchon. Il est également retiré, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 362 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 51 rectifié, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 41, modifié.

(L'article 41 est adopté.)

Article 42

M. le président. « Art. 42. - Pour l'application des articles 24 et 40, la représentativité des organisations de bailleurs, de gestionnaires et de locataires est appréciée d'après les critères suivants :

« a) montant global des cotisations ;

« b) indépendance, expérience et activité de l'organisation dans le domaine du logement ;

« c) en outre :

« - pour les organisations de bailleurs et de gestionnaires, nombre de leurs adhérents et nombre de logements détenus ou gérés par leurs adhérents ;

« - pour les organisations de locataires, nombre et répartition géographique de leurs adhérents. »

Je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 282, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, vise à supprimer cet article.

Le second, n° 194, présenté par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, tend, dans le premier alinéa de cet article, à remplacer les références : « articles 24 et 40 » par les références : « articles 24, 40 et 40 bis, ».

La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 282.

M. Jean-Luc Bécart. Notre amendement de suppression de l'article 42 est conforme à notre position visant à conserver le titre III de la loi Quilliot et à maintenir les critères actuels de représentativité.

Je ne reviendrai pas longuement sur ce point. Je tiens, cependant, à relever la disparition, à l'article 42, de deux dispositions importantes qui figuraient dans la loi de 1982, disparition qui motive également notre opposition à cet article.

Tout d'abord, si les modalités de l'article 42 reprennent en grande partie celles de la loi Quilliot, disparaissent cependant les critères du montant global des cotisations, de l'indépendance, de l'expérience et de l'activité des associations de locataires dans le domaine du logement, disparition que l'on ne peut séparer du second élément que je voudrais souligner, à savoir qu'il n'existe plus aucune exigence de représentativité des associations à l'échelon national ou départemental.

Ainsi, c'est le critère même de leur représentativité qui disparaît. En effet, mes chers collègues, une association représentative à l'échelon national ou départemental, mais non implantée ou peu implantée dans tel ou tel ensemble d'H.L.M., peut cependant être conduite à en défendre les locataires et - pourquoi pas ? - à négocier les accords avec les bailleurs.

Nier ce droit, c'est nier la démocratie et ses moyens d'exercice. Tel est évidemment l'un des objectifs du Gouvernement ; il était de notre devoir de le mettre au jour.

Nous ne saurions, bien entendu, accepter de tels objectifs. C'est la raison pour laquelle nous demandons la suppression de l'article 42.

M. le président. La parole est à M. Bœuf, pour défendre l'amendement n° 194.

M. Marc Bœuf. Monsieur le président, j'aurais aimé défendre cet amendement, mais comme il est étroitement lié aux amendements que nous avons présentés à l'article 40 et qui ont été repoussés par la Haute Assemblée, il devient sans objet et est donc retiré.

M. le président. L'amendement n° 194 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 282 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission émet un avis défavorable sur cet amendement. Les propos que je viens d'entendre tendent à considérer que moins l'on est représentatif, plus on a le droit de négocier ! Je n'ai pas la même notion de la démocratie !

M. Henri de Raincourt. Très bien !

M. Jean-Luc Bécart. Vous n'avez rien compris !

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement ?

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° 282, 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 42.

(L'article 42 est adopté.)

Article additionnel

M. le président. Par amendement n° 195, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent d'insérer, après l'article 42, un article additionnel ainsi rédigé :

« En cas de contestation relative à l'application des articles 14, 15, 25, 31 et 43, l'une ou l'autre partie au contrat de location saisit la commission départementale des rapports locatifs qui émet un avis dans un délai de deux mois.

« Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas émis un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi.

« La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois, sans que la contestation puisse constituer un motif de non-paiement. »

La parole est à M. Bœuf.

M. Marc Bœuf. Monsieur le président, pour les raisons que j'ai exposées précédemment, cet amendement n'a plus d'objet et est donc retiré.

M. le président. L'amendement n° 195 est retiré.

Article 43

M. le président. « Art. 43. - Chaque association qui, dans un immeuble ou groupe d'immeubles, représente au moins 10 p. 100 des locataires désigne au bailleur défini à l'article 41 le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

« Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété, les informe chaque trimestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. »

Je suis saisi de huit amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 283, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer cet article.

Par amendement n° 196, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent de rédiger comme suit cet article :

« Chaque association représentant au moins 10 p. 100 des locataires d'un organisme désigne au bailleur défini à l'article 41 le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de son patrimoine.

« Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété, les informe chaque trimestre sur les différents aspects de la gestion des immeubles du patrimoine. »

Par amendement n° 197, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, dans le premier alinéa de cet article, après les mots : « 10 p. 100 des locataires » d'insérer les mots : « ou des personnes affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale prévue à l'article 40 ».

Par amendement n° 284, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent, dans le premier alinéa de cet article, de supprimer les mots : « défini à l'article 41 ».

Par amendement n° 379, le Gouvernement propose, dans la seconde phrase du second alinéa de cet article, de remplacer le mot : « informe » par le mot : « consulte ».

Par amendement n° 91, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan propose, dans la seconde phrase du second alinéa de cet article, de remplacer le mot : « trimestre » par le mot : « semestre ».

Par amendement n° 198, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, à la fin du second alinéa de cet article, d'ajouter la phrase suivante :

« Ils peuvent être assistés par un représentant de l'organisation départementale ou nationale à laquelle leur association est affiliée ».

Enfin, par amendement n° 199, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, après le second alinéa de cet article, d'ajouter deux nouveaux alinéas ainsi rédigés :

« Les associations de locataires peuvent accéder gratuitement aux locaux résidentiels.

« Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations pour leurs communications portant sur le logement et l'habitat, dans un lieu de passage des locataires. »

La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 283.

M. Jean-Luc Bécart. Nous l'avons dit, nous demandons le maintien du titre III de la loi Quilliot. C'est la raison pour laquelle nous avons déposé un amendement de suppression de l'article 43.

M. le président. La parole est à M. Bœuf, pour défendre les amendements n°s 196 et 197.

M. Marc Bœuf. L'amendement n° 196 propose une autre rédaction de l'article. En effet, la rédaction actuelle nous semble trop restrictive et nous avons peur que ne se créent des régimes différents dans un même groupe d'immeubles.

L'amendement n° 197 est un amendement de repli. Il affirme, en concordance avec les amendements proposés concernant la commission nationale, qu'il doit être possible de se prévaloir de l'appartenance à des associations représentatives affiliées à des organisations nommément désignées pour siéger au sein de cette commission.

M. le président. La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 284.

M. Jean-Luc Bécart. Cet amendement vise à faire en sorte que les associations de locataires puissent traiter avec tous les bailleurs, y compris ceux du privé.

En effet, pour quelle raison seuls les bailleurs du secteur institutionnel défini à l'article 41 seraient-ils astreints à informer leurs locataires ? Tous les locataires, quel que soit leur bailleur, ont droit à l'information qui concerne leur logement et le peu qui est accordé à l'article 43 ne l'est même pas aux locataires du secteur privé. Quand on connaît les intentions du Gouvernement en cette matière, il y a de quoi être inquiet. C'est la raison pour laquelle nous demandons de supprimer les mots « défini à l'article 41 ».

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 283, 196, 197 et 284 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il est défavorable sur ces quatre amendements.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour donner le sentiment du Gouvernement sur les amendements n°s 283, 196, 197, 284, et défendre son amendement n° 379.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je suis opposé à l'amendement n° 283 qui vise à rétablir purement et simplement les dispositions de la loi de 1982 comme je le suis à l'amendement n° 196 qui impose des contraintes supplémentaires aux gestionnaires.

L'amendement n° 197 me paraît devoir être également rejeté, car le Gouvernement désire privilégier le dialogue au niveau le plus concret possible, c'est-à-dire à celui des immeubles et entre des partenaires responsables. Il me paraît aberrant d'accorder une représentativité de droit à des membres d'associations nationales qui ne sont pas directement concernées.

C'est dans ce même esprit que je me prononce en défaveur de l'amendement n° 198.

Enfin, le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 284. En effet, comme je l'ai dit lors de la discussion de l'article 41, un dialogue de ce type pouvant conduire à des accords collectifs n'a pas de chance d'être fructueux, sauf pour les bailleurs institutionnels et les bailleurs sociaux.

Quant à l'amendement n° 379 du Gouvernement, il a pour objet de remplacer le mot « informe », qui lui paraît trop restrictif, par celui de « consulte », qui est plus large.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 379 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. S'étant prononcée sur le projet de loi, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement n° 379.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 91.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. La commission des affaires économiques est tout à fait favorable au développement de la concertation entre les bailleurs et les locataires dans les immeubles ou groupes d'immeubles.

Cependant, l'obligation qui est faite d'une information trimestrielle nous a paru un peu trop contraignante ; nous proposons donc, par cet amendement, d'en porter la périodicité au semestre.

M. le président. La parole est à M. Bœuf, pour défendre les amendements nos 198 et 199.

M. Marc Bœuf. M. le ministre a déjà dit qu'il était défavorable à cet amendement. Il permettrait pourtant à des représentants de locataires d'être assistés de représentants d'organisation départementale ou nationale à laquelle leur association est affiliée.

Une telle mesure équilibrerait davantage les rapports entre bailleurs et locataires. Exclure les organisations nationales et départementales reviendrait effectivement à mettre des locataires peu informés et soumis à la crainte d'un congé en situation d'infériorité face à un propriétaire ou à un gestionnaire professionnel. Les problèmes qui se posent réclamant de plus en plus de connaissances techniques, il faut que chaque partie puisse en disposer pour que la discussion se fasse à égalité.

Nous souhaitons donc, par cet amendement, faire en sorte que les locataires qui sont bien souvent démunis de ces connaissances techniques puissent, s'ils le désirent, être assistés par un représentant d'une organisation nationale ou départementale de locataires.

En ce qui concerne l'amendement n° 199, il est souhaitable, pour que des associations puissent se développer dans les immeubles, qu'elles disposent, d'une part, d'un endroit de réunion et, d'autre part, d'un lieu d'où diffuser l'information. En effet, si nous voulons que ces associations puissent réellement jouer un rôle de concertation et de réflexion, il faut qu'elles en aient les moyens. Les locaux collectifs résidentiels qui leur sont destinés devraient être mis gratuitement à leur disposition à cette fin. L'obligation du panneau d'affichage apparaît également indispensable.

De telles mesures ne sont pas tout à fait nouvelles, car dans nombre d'H.L.M. elles existent déjà. Actuellement, elles dépendent à l'évidence de la bonne volonté des organismes d'H.L.M.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements nos 91, 198 et 199 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est favorable à l'amendement n° 91. En revanche, elle est défavorable aux amendements nos 198 et 199.

Ce dernier, selon nous, va trop loin dans les détails en se préoccupant de panneaux d'affichage, ou pas assez loin. Peut-être son avis aurait-il été différent si l'auteur de l'amendement avait précisé la couleur du panneau et ses dimensions ! (*Sourires.*)

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements nos 91, 198 et 199 ?

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 sur l'amendement n° 91. Il est défavorable à l'amendement n° 198 - je m'en

suis déjà expliqué - et à l'amendement n° 199, qui ne relève pas du domaine législatif. Ce type d'information nécessaire doit être laissé à la diligence des parties.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 283, 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° 196, 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° 197, 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° 284, 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° 379.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. En réalité, cette explication de vote me permettra de poser une question et d'essayer de comprendre.

Dans son exposé des motifs, le Gouvernement écrit que le mot « informe » peut paraître « restrictif ». La commission ne le considère sans doute pas comme tel, puisqu'elle est défavorable à l'amendement. Dans son rapport, page 82, je lis, à propos de cet article, les mots : « dispositions en retrait ».

J'aimerais savoir si, pour la commission, les mots : « en retrait » peuvent être considérés comme synonymes du mot « restrictif ». Dans l'attente d'une réponse que j'espère, sans pouvoir l'exiger, je réserve le vote du groupe socialiste.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il n'est pas question de faire de la sémantique ce soir !

Je maintiens la position de la commission : il faut conserver le mot « informe » et ne pas accepter le mot « consulte ». Qu'il soit restrictif ou en retrait, là n'est pas le problème. L'important est le fond de l'amendement.

M. Michel Darras. Je demande la parole.

M. le président. Monsieur Darras, dans ma grande mansuétude, je vous donne la parole.

M. Michel Darras. L'observation de la commission sur la sémantique s'adressait au Gouvernement. Dans ma grandeur d'âme - qui est presque égale à la vôtre, monsieur le président ! (*Sourires.*) - je défendrai le Gouvernement puisque c'est à lui que la commission reproche l'emploi sémantique des termes, lorsqu'il écrit dans son amendement que le mot « informe » peut paraître, à cet égard, restrictif.

Nous pensons, en effet, que le mot « informe » est restrictif par rapport au mot « consulte ». Par conséquent, le Gouvernement a raison contre la commission et nous voterons l'amendement n° 379.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 379, repoussé par la commission.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 91.

M. Michel Darras. Je demande la parole, contre l'amendement.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Mon intervention s'applique aussi bien à cet amendement qu'aux deux suivants.

Le rapport de la commission précise : « Par rapport à l'article 31 de la loi du 22 juin 1982 définissant leurs compétences, l'article 43 est en retrait. » Cela me paraît très clair et

cela n'est nullement de la sémantique. De plus, cela amènera le groupe socialiste à voter contre l'amendement n° 91, qui propose de remplacer une consultation - c'est le mot que vient d'employer le Gouvernement - trimestrielle par une consultation semestrielle. En effet, nous ne voulons pas de ce retrait.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il est tout à fait normal que l'on prenne comme référence telle ou telle phrase du rapport. J'aimerais toutefois qu'on ne les sorte pas de leur contexte. Ce serait plus clair pour tout le monde !

M. Michel Darras. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Monsieur le rapporteur, je ne sais pas si j'ai de l'honnêteté tout court, mais j'essaie en tout cas, et ce depuis quarante ans, d'avoir de l'honnêteté intellectuelle. Or, la phrase que j'ai sortie de la page 82 de votre rapport écrit n'est en rien contredite par le contexte.

Vous risquez d'allonger de quelques instants le débat car vous allez m'obliger, sur les amendements suivants, non seulement à citer à nouveau cette phrase, mais à en ajouter d'autres. Encore une fois, il s'agit d'une explication de vote ; nous voterons contre l'amendement actuellement en discussion.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 91, accepté par la commission et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 198.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Là encore, il s'agit d'un retrait par rapport à l'article 31 de la loi du 22 juin 1982, que nous avons approuvée et que tout un chacun a le droit de désapprouver. Je serais néanmoins curieux de rechercher certains votes dans le *Journal officiel des débats du Sénat* à propos de ces articles de la loi de 1982 ! Je n'ose pas m'avancer davantage, car je n'ai pas fait cette vérification à l'heure où nous parlons.

Nous, nous n'avons pas changé d'avis. C'est encore un retrait que nous n'acceptons pas.

Nous maintenons donc notre amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 198, 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° 199.

M. Marc Bœuf. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Bœuf.

M. Marc Bœuf. Monsieur le président, mon intervention a pour objet de rassurer M. le rapporteur : l'amendement n° 199 ne vise pas à savoir de quelles couleurs seront peints les panneaux d'affichage des associations de locataires. Il s'agit d'un amendement sérieux, qui a été déposé dans l'intérêt des dites associations. J'estime que celles-ci sont nécessaires pour une concertation valable entre les bailleurs et les locataires.

Or, votre réponse, monsieur le rapporteur, a été ironique ; elle a fait fi du travail que peuvent réaliser ces associations de locataires. Celles-ci jugeront et, dans certains immeubles, les panneaux serviront peut-être à épingle la page du *Journal officiel* qui relatera les propos que vous avez tenus à leur égard.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Je voudrais dire que l'argument tiré du caractère pseudo réglementaire de notre amendement n° 199 ne me paraît pas devoir être retenu.

Cet amendement ne fait nullement obligation d'un panneau d'affichage de telle ou telle couleur. Après tout, si notre proposition empiétait sur les dispositions réglementaires, le Gouvernement, même à cette heure tardive, aurait le couperet de l'article 41 de la Constitution pour faire tomber notre amendement plus rapidement qu'il n'est en train de tomber.

Je veux ajouter une chose, en m'adressant aussi simplement que je le peux au Gouvernement.

M. le ministre a dit : faites confiance à la diligence des parties. Or qui dit « parties » ne dit pas forcément « rapports conflictuels » - que nous ne souhaitons ni vous ni nous - mais cela couvre forcément des divergences, des oppositions d'intérêts. Croyez-vous vraiment qu'un bailleur, quel qu'il soit, aura, si la loi ne lui en fait pas l'obligation, comme elle le faisait en 1982, envie de faire diligence, de faire la charité, en quelque sorte, aux différentes organisations de locataires en mettant des panneaux d'affichage à leur disposition ?

Autrement dit, les diverses organisations de locataires, qui peuvent d'ailleurs vouloir exprimer deux ou trois points de vue différents sur tel ou tel problème, n'auront aucun moyen de les exprimer : avec la suppression de cette disposition de l'article 31 de la loi du 22 juin 1982, ils n'auront aucune chance - ou presque aucune - de se voir attribuer des panneaux d'affichage. Il ne faut pas croire aux miracles !

Je viens ainsi d'expliquer à nouveau, après notre collègue M. Bœuf, pourquoi nous maintenons et voterons l'amendement n° 199.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 199, 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 43, modifié.

M. Michel Darras. Le groupe socialiste vote contre.

M. le président. Je vous en donne acte.

(L'article 43 est adopté.)

Article additionnel

M. le président. Par amendement n° 285, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis et les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 43, un article additionnel ainsi rédigé :

« Tout congé notifié à un représentant statutaire d'association de locataires, pendant la durée de son mandat et six mois après, doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à une commission départementale des rapports locatifs qui dispose de deux mois pour rendre son avis. A l'issue de ce délai, le juge peut être saisi.

« La commission départementale est composée de représentants des organisations départementales de bailleurs et de locataires, en nombre égal, ainsi que du juge d'instance ou de son représentant, qui la préside.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. »

La parole est à M. Bécart.

M. Jean-Luc Bécart. Cet article additionnel a un double objet.

Dans son premier alinéa, il tend à protéger les représentants statutaires d'une association de locataires contre tout congé abusif et, par là même, à favoriser la vie associative et à défendre les intérêts de l'ensemble des locataires.

Dans son deuxième alinéa, il tend à pérenniser les formations de conciliation en leur donnant un rôle plus important que celui qu'elles ont joué jusqu'à présent ; nous proposons qu'elles soient présidées par le juge d'instance du lieu de l'immeuble.

Depuis qu'elles existent, les formations de conciliation ont abouti, selon les statistiques du ministère de l'urbanisme et du logement, à des conciliations dans 44 p. 100 des cas. Cela mérite, à notre avis, d'être encouragé, afin de désengorger les tribunaux d'instance. D'où notre proposition.

Le texte de notre amendement reprend pour l'essentiel l'article 33 de la loi Quilliot et est un exemple des dispositions favorables aux militants des associations qui disparaissent avec ce projet.

Pour notre part, nous sommes, ainsi que nous l'avons déjà dit, pour le maintien du titre III de la loi Quilliot dans son ensemble.

Il est loin d'être inutile de rappeler ici les droits des locataires organisés ou non en association, car il est dans la logique et du projet et de la philosophie politique de certains de nos collègues de tout faire pour mettre sur la touche le mouvement associatif représentatif.

Faut-il rappeler l'amendement n° 33 rectifié de M. Balarlo, à l'article 3, qui voulait supprimer la nullité de plein droit des clauses d'un contrat qui aurait interdit l'activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle ?

De telles intentions ont des relents d'atteinte à la démocratie que l'on croyait dépassés.

C'est pourquoi je vous demande d'adopter cet amendement.

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° 285, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

CHAPITRE VIII

Dispositions diverses

Article 44

M. le président. « Art. 44. - A compter du premier renouvellement ou reconduction suivant la publication de la présente loi, les loyers plafonds prévus par les contrats de location des logements ayant bénéficié de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique sont révisés, par rapport aux loyers plafonds d'origine, par application de l'indice de référence, sans que joue la clause d'atténuation figurant au contrat. »

Par amendement n° 286, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer cet article.

La parole est à M. Bécart.

M. Jean-Luc Bécart. L'article 44 prévoit que, lors du premier renouvellement d'un bail ou de la première reconduction suivant la publication de la présente loi, la révision des loyers plafonds fixés par les prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique se fasse sans que joue la clause d'atténuation prévoyant que seule une partie du loyer plafond est indexée.

Les bailleurs peuvent être des organismes d'H.L.M., des sociétés d'économie mixte ou des propriétaires privés.

Ces prêts spéciaux, accordés depuis 1963, permettaient d'indexer seulement une partie des loyers plafonds, l'autre part restant fixe. Un tel système a évidemment permis de maintenir les loyers à un niveau raisonnable.

L'article 44, s'il était appliqué, entraînerait une hausse substantielle des loyers, ce que nous ne pouvons accepter, d'autant que les bailleurs concernés ont bénéficié d'aides publiques.

Les rapporteurs MM. Dejoie et Faure manifestent une sollicitude particulière à l'endroit des bailleurs, dont la situation financière serait compromise par l'ancien système. Nous nous inquiétons, pour notre part, de la situation financière des ménages, fort compromise par l'actuelle politique de déflation.

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° 286, 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 44.

(L'article 44 est adopté.)

Article 45

M. le président. « Art. 45. - Les dispositions des articles 8 à 11, 14, 15, du premier alinéa de l'article 17, des cinq premiers alinéas de l'article 18 et des articles 20 à 23 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions de l'article 13 de la présente loi sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement. »

Par amendement n° 407, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, dans cet article, de remplacer les mots : « cinq premiers alinéas de l'article 18 » par les mots : « six premiers alinéas de l'article 18 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il convient de tenir compte des modifications qui ont été précédemment adoptées par le Sénat à l'article 18.

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° 407, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 45, ainsi modifié.

(L'article 45 est adopté.)

M. le président. L'article 46 a été supprimé par l'Assemblée nationale.

Article 47

M. le président. « Art. 47. - Les dispositions des articles 2, 8 à 15, du premier alinéa de l'article 17, des premier et deuxième alinéas de l'article 18 et des articles 19 à 23 du présent titre ne sont pas applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. »

Par amendement n° 380 rectifié, le Gouvernement propose, dans cet article, de remplacer les mots : « des premier et deuxième alinéas de l'article 18 » par les mots : « des six premiers alinéas de l'article 18 ».

La parole est à M. le ministre.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Cet amendement est rédactionnel.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Favorable.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 380 rectifié, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 47, ainsi modifié.

(L'article 47 est adopté.)

Article 48

M. le président. « Art. 48. - Les dispositions des articles 8 à 11, 14, des deuxième et troisième alinéas de l'article 15, du premier alinéa de l'article 17 et du dernier alinéa de l'article 18 du présent titre ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Les dispositions de l'article 13 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution desdits logements.

« Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 18 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation. »

Par amendement n° 381 rectifié, le Gouvernement propose, au premier alinéa de cet article, de supprimer les mots : « et du dernier alinéa de l'article 18 ».

La parole est à M. le ministre.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Cet amendement est rédactionnel. L'Assemblée nationale a supprimé le dernier alinéa de l'article 18. Toutefois, la référence à ce dernier alinéa n'a pas été supprimée ici. Il convient donc de réparer cet oubli.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Elle est favorable à cet amendement.

Monsieur le président, en cet instant, je vous fais parvenir un amendement visant à modifier la rédaction de l'article 48 en fonction des modifications apportées à l'article 18.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 408, présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, visant :

« I. - Dans le premier alinéa de l'article 48, à remplacer les mots : "deuxième et troisième alinéas de l'article 15" par les mots : "deuxième à quatrième alinéas de l'article 15".

« II. - Dans le dernier alinéa de l'article 48, à remplacer les mots : "cinq premiers alinéas de l'article 18" par les mots : "six premiers alinéas de l'article 18". »

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 408 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Favorable !

M. le président. Monsieur le rapporteur, pour la bonne compréhension du texte, je vais mettre aux voix, d'abord, la première partie de l'amendement n° 408, puis l'amendement n° 381 rectifié, enfin la deuxième partie de l'amendement n° 408.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix la première partie de l'amendement n° 408, accepté par le Gouvernement.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 381 rectifié, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix la deuxième partie de l'amendement n° 408, accepté par le Gouvernement.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 393, le Gouvernement propose, au dernier alinéa de l'article 48, après les mots : « de l'article 18 » d'insérer les mots : « ainsi que celles des articles 20 à 23. »

La parole est à M. le ministre.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Favorable !

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 393, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 48, modifié.

(L'article 48 est adopté.)

Article 49

M. le président. « Art. 49. - Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 18 ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique. »

Par amendement n° 409, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, dans cet article, de remplacer les mots : « cinq premiers alinéas de l'article 18 » par les mots : « six premiers alinéas de l'article 18 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Même situation.

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° 409, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 49, ainsi modifié.

(L'article 49 est adopté.)

Articles 50 à 54

M. le président. « Art. 50. - Les dispositions des articles 9 et 20 à 23 du présent titre ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales. » - *(Adopté.)*

« Art. 51. - Les contrats de location en cours qui n'ont pas été mis en conformité avec les dispositions de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée, contrairement aux dispositions du troisième alinéa de l'article 71 de cette loi, sont réputés avoir été renouvelés dans les conditions de cet article par périodes de trois années à compter de leur date d'expiration contractuelle lorsqu'il s'agit de contrats de location à durée déterminée et par périodes de trois années à compter du 24 juin 1983 lorsqu'il s'agit de contrats de location à durée indéterminée conclus avant cette date. Ces dispositions ne s'appliquent pas à ceux de ces contrats dont le renouvellement est contesté devant les tribunaux. » - *(Adopté.)*

« Art. 52. - Les accords collectifs conclus en application des articles 28, 37 et 61 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée continuent de produire effet jusqu'à leur terme ou jusqu'à la date d'effet de leur dénonciation par l'une ou l'autre des parties. » - *(Adopté.)*

« Art. 53. - Les contrats d'amélioration conclus en application de l'article 59 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée continuent de produire effet jusqu'au terme des contrats de location auxquels ils ont donné lieu ou peuvent donner lieu. » - *(Adopté.)*

« Art. 54. - Les loyers fixés en application des articles 15 et 21, ou négociés en application de l'article 41, ne peuvent ni excéder, pour les logements ayant fait l'objet de conventions passées en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les loyers plafonds applicables à ces logements, ni déroger, pour les logements ayant fait l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, aux règles applicables à ces logements.

« Les accords conclus en application de l'article 41 ne peuvent conduire à déroger, pour les logements dont le loyer est fixé par application du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, aux règles de fixation de ce loyer ni, pour les logements gérés par les organismes d'habitations

à loyer modéré, aux règles de fixation et d'évolution des loyers prévues à l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation. » - (Adopté.)

Articles additionnels, après l'article 54

M. le président. Par amendement n° 287, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent, après l'article 54, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Tout bâtiment ou ensemble de bâtiments d'habitation de plus de cinquante logements, dont le permis de construire a été demandé postérieurement à la publication de la présente loi, doit comporter des locaux collectifs à l'usage des résidents.

« Les associations de propriétaires et les associations de locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments peuvent, à leur demande, accéder gratuitement à ces locaux.

« Un décret en Conseil d'Etat pris dans un délai maximum de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, précise les modalités d'application du présent article. »

La parole est à M. Bécart.

M. Jean-Luc Bécart. Notre amendement prévoit que tout bâtiment ou ensemble de bâtiments d'habitation de plus de cinquante logements construit postérieurement à la promulgation de la présente loi comporte obligatoirement des locaux mis à la disposition des associations de locataires ou de propriétaires.

Nous reprenons, en fait, l'article 50 de la loi du 22 juin 1982, à cela près que nous proposons dans notre amendement que le décret en Conseil d'Etat soit pris dans un délai maximum de six mois.

En effet, plus de quatre ans après le vote de la loi de 1982, le décret d'application n'a toujours pas été pris. Actuellement, de nombreux quartiers ne disposent pas de locaux permettant aux usagers du logement de se rencontrer dans le cadre associatif.

Afin de permettre aux locataires de s'impliquer dans la gestion de leur immeuble dans de bonnes conditions, nous vous demandons d'adopter notre amendement.

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. Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement parce que ce sont des coûts supplémentaires. Dans la période actuelle, la relance de l'investissement exige d'éviter toute augmentation des coûts indirects.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 287, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 288, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent, après l'article 54, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Les locaux mis à la disposition des associations de locataires dans les ensembles d'habitations à loyer modéré et dans les ensembles d'habitation édifiés dans les zones d'aménagement concertées, le sont gratuitement. »

La parole est à M. Bécart.

M. Jean-Luc Bécart. Dans le même esprit que notre amendement précédent, nous proposons ici que les locaux mis à la disposition des locataires le soient gratuitement, ne vous en déplaîse, monsieur le ministre.

Certes, il existe un accord conclu au sein de la commission nationale mixte H.L.M. - usagers qui prévoit cette gratuité ; mais nous pensons qu'il est important de lui donner une base légale.

Tel est l'objet de notre amendement.

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 également !

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 288, repoussé par la commission et le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 22 (réservé)

M. le président. Nous revenons maintenant à l'article 22, que nous avons précédemment réservé.

Les auteurs des amendements qui se rapportent à l'article 22 se sont exprimés. La commission et le Gouvernement ont donné leur avis.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 261, repoussé par la commission et le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 161, 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° 400, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 218, 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° 34 rectifié, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 219, 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° 35, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 404, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 22, modifié.

M. Michel Darras. Le groupe socialiste vote contre.

M. Jean-Luc Bécart. Le groupe communiste également.

(L'article 22 est adopté.)

M. le président. Mes chers collègues, je vous propose maintenant de suspendre nos travaux.

M. Jacques Larché. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Larché.

M. Jacques Larché. Monsieur le président, c'est une démarche bien personnelle à laquelle je me livre, mais nous avons déposé un amendement avant l'article 55 et j'aurais souhaité qu'il soit examiné dès ce soir.

M. le président. Monsieur Larché, si je comprends bien, vous souhaitez que viennent maintenant en discussion, puisqu'ils ont un rapport avec l'article 22, les amendements n°s 245 rectifié, 340 rectifié ainsi que le sous-amendement n° 406.

M. Michel Darras. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Je demande la parole contre la proposition de M. Larché, sinon vous ne me donneriez pas la parole, monsieur le président, mais je pourrais être convaincu d'accepter cette proposition - car j'ai bénéficié de la même compréhension en d'autres circonstances - si vous pouviez me dire à quelle heure approximative nous pouvons espérer terminer demain l'examen de ce projet de loi.

M. le président. Vous me demandez de faire un pronostic difficile. Ce n'est pas moi qui préside demain matin.

Il reste actuellement 107 amendements. Nous avons travaillé ce soir, en moyenne, à la vitesse de vingt-et-un amendements à l'heure, ce qui est très honnête. Nous ne terminerons certainement pas l'étude de ce texte demain matin puisque la séance sera suspendue à midi pour permettre à la conférence des présidents de se réunir.

Si le débat se poursuit ce soir pendant un quart d'heure, la séance sera ouverte demain matin à dix heures. En deux heures, nous pourrions examiner quarante amendements environ. Lors de la séance de l'après-midi, il restera donc à peu près soixante-dix-sept amendements à discuter. Nous devrions en terminer avant le dîner.

M. Michel Darras. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Dans ce cas, je retire mon opposition à la demande de M. Larché, ayant moi-même bénéficié de votre part, monsieur le président, de la même compréhension en d'autres circonstances.

M. le président. C'est plus prudent. De toute façon, je ne suis pas sûr que le Sénat vous aurait suivi dans le cas où vous auriez maintenu votre opposition.

Je vais donc appeler en discussion les amendements tendant à insérer des articles additionnels avant l'article 55.

Articles additionnels

M. le président. Je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 245 rectifié, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, tend, avant l'article 55, à insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« A peine de nullité, tout congé notifié par le bailleur pour vendre le logement doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire, l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

« A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

« Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

« Lorsque le bien a été vendu à un tiers, à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente, le locataire qui n'avait pas accepté cette offre a la faculté de se substituer à l'acquéreur pendant le délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente qui doit être faite à la diligence du notaire ayant reçu l'acte.

« Les termes des alinéas précédents sont reproduits, à peine de nullité dans chaque notification. »

Le second, n° 340 rectifié, déposé par M. Larché, vise, avant l'article 55, à insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« I. - Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, le bailleur doit, à

peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire.

« L'offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. Pendant ce délai, le locataire peut faire une contre-proposition.

« Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire ne peut se prévaloir du droit de substitution mentionné à l'alinéa suivant.

« Lorsque le bien a été vendu à un tiers à un prix inférieur ou égal à celui prévu dans la contre-proposition du locataire, ce dernier a la faculté de se substituer à l'acquéreur pendant le délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, qui doit être faite à la diligence du notaire ayant reçu l'acte. Pour l'exercice du droit de substitution mentionné au présent alinéa, le locataire notifie au bailleur l'adresse à laquelle la notification du contrat de vente doit être effectuée. A défaut, le locataire ne peut se prévaloir de ce droit de substitution.

« Les termes du présent article doivent être reproduits à peine de nullité dans chaque notification faite au locataire.

« II. - Lorsque la vente de local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

« A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

« III. - Le présent article s'applique aux ventes de parts ou actions des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet.

« Il ne s'applique pas aux ventes portant sur un bâtiment entier ou sur l'ensemble de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dudit bâtiment.

« IV. - Un décret détermine les conditions d'application du présent article. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 406, présenté par M. Colette, tendant, après le paragraphe I à insérer un paragraphe I bis ainsi rédigé :

« I bis. - Après le deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 81 de la loi du 22 juin 1982, insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le locataire ou l'occupant de bonne foi du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel qu'il occupe déclare exercer un droit de préférence créé en sa faveur ainsi qu'il est prévu à l'alinéa précédent, le propriétaire s'il est devenu propriétaire par succession ou legs pourra obtenir que les paiements des droits de succession dus par lui, ne soient exigibles que lors du paiement des prix de vente. »

La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 245 rectifié.

M. Jean-Luc Bécart. Notre amendement vise à assurer le droit de préemption du locataire en cas de vente de son logement.

Vous affirmez, monsieur le rapporteur, à la page 15 de votre rapport, que « le droit de préemption en cas de congé pour vente est rétabli ». Permettez moi de vous demander où, à quel article, et sous quelles dispositions ?

A l'article 22, il est question du droit de préemption dans les termes de l'article 11 de la loi de 1982, c'est-à-dire à titre transitoire et tout au plus jusqu'en 1995 pour les communes de plus d'un million d'habitants, et jusqu'en 1991 pour les autres.

Il est également question du droit de préemption à l'article 55. Ce dernier n'abroge pas l'article 81 de la loi Quilliot. Mais cet article de la loi de 1982 ne couvre que quelques situations de vente « consécutives à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots ».

Il est actuellement prévu à l'article 56 qu'un logement H.L.M. ne peut être vendu qu'à son locataire, s'il est occupé. Mais s'il est vacant, un appel d'offre s'adressant par priorité à l'ensemble des locataires de l'organisme est lancé ; s'il n'y a pas d'acquéreur, il peut ensuite concerner toute autre personne physique.

Autrement dit, aucune disposition ne prévoit clairement le droit de préemption du locataire ; c'est cette lacune que nous proposons de combler par cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Larché, pour présenter l'amendement n° 340 rectifié.

M. Jacques Larché. Il est exact, en effet, que le droit de préemption n'est maintenu qu'au cours de la période transitoire. Il nous a semblé préférable de prévoir une sorte de succédané de la préemption, sous une forme allégée, qui est le droit de préférence.

L'amendement n° 340 rectifié n'a pas été examiné dans sa lettre par la commission, mais il a été accepté dans son esprit car la commission avait adopté un amendement tendant au même but dans une rédaction légèrement différente.

Il s'agit donc d'insérer un article additionnel, dont je vais résumer les dispositions.

Lorsque le propriétaire décide de vendre le local occupé par un locataire, il doit lui notifier son projet de vente, lui laisser le temps nécessaire de manifester son intention, ce délai - il est proposé de le fixer à quatre mois - permettant, le cas échéant, au locataire d'obtenir le prêt nécessaire à l'achat.

Par ailleurs, il conviendrait de modifier l'amendement n° 340 rectifié en ajoutant au paragraphe III l'adverbe : « également » après les mots : « Le présent article s'applique », ce qui permet de préciser que « le présent article s'applique également aux ventes de parts ou actions des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble... ».

Enfin, cet amendement renvoie au pouvoir réglementaire le soin de préciser les modalités d'application de l'article.

M. le président. Il s'agira donc de l'amendement n° 340 rectifié *bis*, qui comprendra au paragraphe III, après le mot : « s'applique », le mot : « également ».

La parole est à M. Collette, pour défendre le sous-amendement n° 406.

M. Henri Collette. Le délai pour le paiement des droits de succession est de six mois à compter du jour du décès. Compte tenu des délais prévus dans les textes que nous votons, il est pratiquement impossible de réaliser la vente d'un appartement ou d'un immeuble occupé dans un délai de six mois et d'en obtenir le prix d'autant plus que, si les occupants font savoir qu'ils n'ont pu obtenir le prêt qu'ils ont sollicité, il faut recommencer la négociation. Il faut au moins un délai d'un an ou plus pour obtenir le paiement du prix. Dans ces conditions, nous demandons simplement, par ce sous-amendement, le report du paiement des droits de succession qui sont quelquefois très importants. En héritant d'un oncle ou d'une tante un immeuble ou un appartement, on peut avoir 55 p. 100 de droits à payer auxquels s'ajouteront, au bout de six mois, des pénalités allant jusqu'à 1 p. 100 par mois de retard. Tel est l'objet du sous-amendement n° 406.

Le texte que nous examinons a justement pour objet de diriger l'épargne vers le foncier. Par conséquent - ne pénalisons pas ceux qui vont acquérir un bien afin de le louer et donnons - leur la possibilité de payer leurs droits de succession sans être pénalisés.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 245 rectifié et 340 rectifié *bis*, ainsi que sur le sous-amendement n° 406 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission a donné un avis défavorable à l'amendement n° 245 rectifié.

Elle n'a pas examiné l'amendement n° 340 rectifié *bis* ; mais, sur l'amendement n° 340, dont l'esprit est comparable, elle a émis un avis favorable.

Quant au sous-amendement n° 406, elle ne l'a pas davantage examiné, monsieur le président. Il constituerait cependant, s'il était adopté, un heureux complément à l'amendement n° 340 rectifié *bis*. A titre individuel, je considère en effet que le seul amendement créerait un obstacle supplémentaire à la fiscalité du marché, au détriment du propriétaire de l'immeuble dans la mesure où ce propriétaire se trouve lui-même débiteur à l'égard de l'Etat. Il serait donc souhaitable que des délais supplémentaires lui soient accordés.

M. le président. Monsieur Collette, après la rectification de l'amendement n° 340, il paraît utile de modifier votre sous-amendement n° 406.

M. Henri Collette. Vous avez raison, monsieur le président.

M. le président. Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 406 rectifié, tendant, après le paragraphe I du texte proposé par l'amendement n° 340 rectifié *bis*, à insérer un paragraphe I *bis* ainsi rédigé :

« I *bis*. Lorsque le locataire ou l'occupant de bonne foi du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel qu'il occupe déclare exercer un droit de préférence créé en sa faveur ainsi qu'il est prévu à l'alinéa précédent, le propriétaire s'il est devenu propriétaire par succession ou legs pourra obtenir que les paiements des droits de succession dus par lui ne soient exigibles que lors du paiement des prix de vente. »

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 l'amendement n° 245 rectifié.

Il n'est pas opposé à l'amendement n° 340 rectifié *bis* : nous aurons, lors du premier renouvellement, un droit de préemption, puis, ensuite, un droit de préférence.

Quant au sous-amendement n° 406 rectifié, j'aimerais en connaître exactement les conséquences financières. Je puis toutefois vous assurer, monsieur Collette, que je partage totalement votre point de vue et que, lors de la discussion d'une question orale, par exemple, nous aurons l'occasion de préciser les conditions d'application de ce texte. Je souhaiterais donc que, compte tenu de cet engagement, vous retiriez ce sous-amendement.

M. le président. Le sous-amendement est-il maintenu, monsieur Collette ?

M. Henri Collette. Je ne veux pas retirer mon sous-amendement, monsieur le président : attendre la discussion d'une question orale, cela nous conduirait vers des délais trop longs. Nous risquerions ainsi de nous engager dans une impasse.

M. le président. Monsieur Collette, je m'aperçois qu'une seconde rectification est nécessaire si vous maintenez votre sous-amendement : ne faudrait-il pas remplacer les mots : « à l'alinéa précédent » par les mots : « au paragraphe précédent » ?

M. Henri Collette. Certainement, monsieur le président.

M. le président. Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 406 rectifié *bis*, qui est ainsi conçu :

« Après le paragraphe I du texte proposé par l'amendement n° 340 rectifié *bis*, insérer un paragraphe I *bis* ainsi rédigé :

« I *bis*. Lorsque le locataire ou l'occupant de bonne foi du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel qu'il occupe déclare exercer un droit de préférence créé en sa faveur ainsi qu'il est prévu au paragraphe précédent, le propriétaire, s'il est devenu propriétaire par succession ou legs, pourra obtenir que les paiements des droits de succession dus par lui ne soient exigibles que lors du paiement des prix de vente. »

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 245 rectifié, 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 le sous-amendement n° 406 rectifié *bis*, repoussé par le Gouvernement.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Monsieur le ministre, compte tenu de l'adoption du sous-amendement n° 406 rectifié *bis*, avez-vous changé d'avis sur l'amendement n° 340 rectifié *bis* ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je ne change pas de position : je demeure favorable à l'amendement.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. L'amendement n° 340 rectifié *bis*, sous-amendé par l'amendement n° 406 rectifié *bis*, nous paraît apporter une amélioration au texte et nous le voterons.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix, modifié, l'amendement n° 340 rectifié *bis*, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un article additionnel ainsi rédigé est donc inséré dans le projet de loi, avant l'article 55.

Mes chers collègues, à cette heure, le Sénat voudra sans doute renvoyer la suite de cette discussion à la prochaine séance. (Assentiment.)

3

REPRÉSENTATION A UN ORGANISME EXTRAPARLEMENTAIRE

M. le président. J'informe le Sénat que M. le ministre chargé des relations avec le Parlement demande au Sénat de bien vouloir procéder à la nomination de deux de ses représentants au sein du conseil national des services publics départementaux et communaux.

Conformément à l'article 9, cette demande a été communiquée à la commission des lois qui est chargée de présenter ses candidats.

4

DÉPÔT D'UNE QUESTION ORALE AVEC DÉBAT

M. le président. J'informe le Sénat que j'ai été saisi de la question orale avec débat suivante :

M. Abel Sempé demande à M. le ministre de l'agriculture de lui faire connaître les propositions qui seront faites au bénéfice du Gers, à l'occasion de la prochaine réunion de la commission nationale des calamités agricoles, qui se tiendra le 18 novembre. Il lui rappelle que, suivant les prévisions de l'office national interprofessionnel des céréales (O.N.I.C.), les dégâts globaux occasionnés par la sécheresse en 1986 sont au moins aussi importants que ceux constatés en 1985. Ces derniers ont fait l'objet d'un montant d'indemnités versées à ce jour de 66 millions de francs. IL peut être vérifié qu'un nombre important de producteurs pourvus en eau d'arrosage ont obtenu des rendements supérieurs à ceux de 1985. Par contre, de nombreux autres producteurs, en raison d'une sécheresse plus grande, ont subi des dommages beaucoup plus importants. Nous savons que le fonds national des calamités devra être pourvu d'un crédit de trésorerie de 2 milliards de francs. Compte tenu de votre lettre du 9 septembre 1986 adressée à M. le préfet du Gers, il souhaite que vous indiquiez le montant des secours d'urgence et les avances de trésorerie obtenus par les producteurs agricoles les plus en difficulté. Compte tenu que le Gers fait partie des départements les plus touchés pour la deuxième année consécutive, il demande à M. le ministre de bien vouloir lui faire connaître comment a été apprécié le taux moyen de récolte par rapport aux exercices 1980-1984. Il lui demande également si en plus des 33 millions de prêts sans intérêt qui viennent d'être consentis par le crédit agricole du Gers, d'autres

mesures seront prévues. Il lui demande aussi comment il envisage la coordination avec les aides financières qui seront apportées par les collectivités régionales et locales. Il lui demande, par ailleurs, de bien vouloir faire connaître les crédits spéciaux qui seront affectés aux travaux d'hydraulique envisagés pour 1987 à 1989. (N° 89.)

Conformément aux articles 79 et 80 du règlement, cette question orale avec débat a été communiquée au Gouvernement et la fixation de la date de la discussion aura lieu ultérieurement.

5

DÉPÔT D'UN RAPPORT

M. le président. J'ai reçu de M. Henri Belcour un rapport fait au nom de la commission des affaires sociales sur le projet de loi donnant force de loi à la partie législative du code de la sécurité sociale. (N° 459 - 1985-1986.)

Le rapport sera imprimé sous le numéro 59 et distribué.

6

DÉPÔT D'UN RAPPORT D'INFORMATION

M. le président. J'ai reçu de M. Bernard Barbier un rapport d'information fait au nom de la délégation du Sénat pour la planification sur les résultats de projections macro-économiques.

Le rapport d'information sera imprimé sous le n° 60 et distribué.

7

DÉPÔT D'UN AVIS

M. le président. J'ai reçu de M. Henri Goetschy un avis présenté au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation sur le projet de loi de programme relatif au développement des départements d'outre-mer, de Saint-Pierre-et-Miquelon et de Mayotte. (N° 11, 1986-1987.)

L'avis sera imprimé sous le n° 61 et distribué.

8

ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au jeudi 6 novembre 1986, à dix heures, à quinze heures et le soir :

1. - Suite de 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], de MM. Luc Dejoie et Alphonse Arzel, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.)

(Avis n° 27 [1986-1987], de M. Jean Faure, fait au nom de la commission des affaires économiques et du Plan ; avis n° 28 [1986-1987], de M. José Balarello, fait au nom de la commission des affaires sociales.)

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.

2. - Eventuellement, discussion du projet de loi (n° 5, 1986-1987), adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à l'organisation économique en agriculture.

(Rapport n° 32 [1986-1987], de M. Michel Sordel, fait au nom de la commission des affaires économiques et du Plan.)

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.

**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 de programme relatif au développement des départements d'outre-mer, de Saint-Pierre-et-Miquelon et de Mayotte (n° 11, 1986-1987) est fixé au mercredi 12 novembre 1986, à onze heures ;

2° Au projet de loi organique relatif aux magistrats de l'ordre judiciaire servant dans les organisations internationales (n° 411, 1985-1986) est fixé au mercredi 12 novembre 1986, à dix-huit heures.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée le jeudi 6 novembre 1986, à une heure.)

*Le Directeur
du service du compte rendu sténographique,
ANDRÉ BOURGEOT*

ANNEXE AU PROCES-VERBAL de la séance du mercredi 5 novembre 1986

SCRUTIN (N° 17)

sur le sous-amendement n° 376 rectifié du Gouvernement à l'amendement n° 64 de la commission des affaires économiques tendant à donner une autre rédaction au troisième alinéa de l'article 25 du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Nombre de votants	317
Nombre des suffrages exprimés	317
Majorité absolue des suffrages exprimés	159
Pour	302
Contre	15

Le Sénat a adopté.

Ont voté pour

MM.

François Abadie
Michel d'Aillières
Paul Alduy
Michel Alloncle
Guy Allouche
Jean Amelin
Hubert d'Andigné
Maurice Arreckx
Alphonse Arzel
François Autain
Germain Authié
José Balarello
René Ballayer
Bernard Barbier
Jean Barras
Jean-Paul Bataille
Gilbert Baumet
Jean-Pierre Bayle
Jean-Michel Baylet
Henri Belcour
Jacques Bellanger
Paul Bénard
Jean Bénard
Mousseaux
Georges Benedetti
Jacques Bérard
Georges Berchet
Roland Bernard
Noël Berrier
Guy Besse
André Bettencourt
Jacques Bialski
Jacques Bimbenet
Jean-Pierre Blanc
Maurice Blin
Marc Boëuf
André Bohl
Roger Boileau
Stéphane Bonduel
Charles Bonifay
Christian Bonnet
Marcel Bony
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
Jacques Carat
Paul Caron
Pierre Carous
Ernest Cartigny
Marc Castex
Louis de Catuëlan
Jean Cauchon
Joseph Caupert
Auguste Cazalet
Jean Chamant
Jean-Paul Chambriard
Michel Charasse
Maurice Charretier
Jacques Chaumont
Michel Chauty
William Chervy
Roger Chinaud
Auguste Chupin
Félix Ciccolini
Jean Clouet
Jean Cluzel
Jean Colin
Henri Collard
Henri Collette
Francisque Collomb
Charles-Henri de Cossé-Brissac
Marcel Costes
Raymond Courrière
Roland Courteau
Maurice Couve de Murville
Pierre Croze
Michel Crucis
Charles de Cuttoli
Etienne Dailly
Michel Darras
Marcel Daunay
Marcel Debarge
Désiré Debavelaere
Luc Dejoie
Jean Delaneau
André Delelis
Gérard Delfau
François Delga

Lucien Delmas
Jacques Delong
Charles Descours
Jacques Descours Desacres
Rodolphe Désiré
Georges Dessaigne
Emile Didier
André Diligent
Michel Dreyfus-Schmidt
Franz Duboscq
Pierre Dumas
Jean Dumont
Michel Durafour
Léon Eeckhoutte
Claude Estier
Jules Faigt
Edgar Faure (Doubs)
Jean Faure (Isère)
Maurice Faure (Lot)
Louis de La Forest
Marcel Fortier
André Fosset
Jean-Pierre Fourcade
Philippe François
Jean François-Poncet
Jean Francou
Gérard Gaud
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
Jacques Grandon
Paul Graziani
Roland Grimaldi
Robert Guillaume
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
Philippe Labeyrie
Pierre Lacour
Pierre Laffitte
Christian de La Malène
Jacques Larché
Gérard Larcher
Tony Larue
Robert Laucournet
Bernard Laurent
René-Georges Laurin
Marc Lauriol
Guy de La Verpillière
Louis Lazuech
Henri Le Breton
Jean Lecanuet
Bastien Leccia
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)
Louis Longueque
Paul Loridant
François Louisy
Pierre Louvot
Roland du Luart
Marcel Lucotte
Jacques Machet
Jean Madelain
Philippe Madrelle
Paul Malassagne
Guy Malé

MM.

Henri Bangou
Mme Marie-Claude Beaudeau
Jean-Luc Bécart
Mme Danielle Bidard Reydet

Kléber Malécot
Michel Manet
Hubert Martin
Jean-Pierre Masseret
Christian Masson (Ardennes)
Paul Masson (Loiret)
Serge Mathieu
Pierre Matrāja
Michel Maurice-Bokanowski
Jean-Luc Mélenchon
Louis Mercier
André Méric
Pierre Merli
Daniel Millaud
Michel Miroudot
Mme Hélène Missoffe
Josy Moinet
Claude Mont Geoffroy de Montalembert
Michel Moreigne
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
Albert Pen
Guy Penne
Daniel Percheron
Louis Perrein
Hubert Peyou
Jean Peyrafitte
Maurice Pic
Jean-François Pintat
Alain Pluchet
Raymond Poirier
Christian Poncelet
Robert Pontillon
Henri Portier
Roger Poudonson
Richard Pouille
André Pournay
Claude Prouvovoyeur
Jean Puech
Roger Quilliot

Ont voté contre

André Duroméa
Mme Paulette Fost
Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis
Jean Garcia
Charles Lederman

André Rabineau
Henri de Raincourt
Albert Ramassamy
Mlle Irma Rapuzzi
Jean-Marie Rausch
Joseph Raybaud
René Regnault
Michel Rigou
Guy Robert (Vienne)
Paul Robert (Cantal)
Mme Nelly Rodi
Jean Roger
Josselin de Rohan
Roger Romani
Gérard Roujas
André Rouvière
Olivier Roux
Marcel Rudloff
Roland Ruet
Michel Rufin
Pierre Salvi
Pierre Schiélé
Maurice Schumann
Robert Schwint
Abel Sempé
Paul Séramy
Franck Sérusclat
Pierre Sicard
Jean Simonin
Michel Sordel
Raymond Soucared
Michel Souplet
Louis Souvet
Pierre-Christian Taittinger
Raymond Tarcy
Fernand Tardy
Jacques Thyraud
Jean-Pierre Tizon
Henri Torre
René Travert
René Trégouet
Georges Treille
Emile Tricon
François Trucy
Dick Ukeiwé
Jacques Valade
Pierre Vallon
Albert Vecten
Marcel Vidal
Xavier de Villepin
Louis Virapoullé
Albert Voilquin
André-Georges Voisin

N'ont pas pris part au vote

M. Alain Poher, président du Sénat, et M. Jean Chérioux, qui présidait la séance.

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	308
Nombre des suffrages exprimés	308
Majorité absolue des suffrages exprimés	155
Pour	293
Contre	15

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste de scrutin ci-dessus.

ABONNEMENTS				
ÉDITIONS		FRANCE et outre-mer	ÉTRANGER	
Codes	Titres	Francs	Francs	
	DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :			Les DÉBATS de L'ASSEMBLÉE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes : - 03 : compte rendu intégral des séances ; - 33 : questions écrites et réponses des ministres. Les DÉBATS du SÉNAT font l'objet de deux éditions distinctes : - 05 : compte rendu intégral des séances ; - 35 : questions écrites et réponses des ministres. Les DOCUMENTS de L'ASSEMBLÉE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes : - 07 : projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions ; - 27 : projets de lois de finances. Les DOCUMENTS DU SÉNAT comprennent les projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions.
03	Compte rendu..... 1 an	107	851	
33	Questions..... 1 an	107	553	
05	Table compte rendu	51	85	
03	Table questions	51	94	
	DÉBATS DU SÉNAT :			
05	Compte rendu..... 1 an	98	534	
35	Questions..... 1 an	98	348	
05	Table compte rendu	51	80	
05	Table questions	31	51	
	DOCUMENTS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :			
07	Série ordinaire..... 1 an	684	1 506	
27	Série budgétaire..... 1 an	201	302	
	DOCUMENTS DU SÉNAT :			
05	Un an.....	684	1 530	
DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION 26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 16 Téléphone : Renseignements : (1) 45-75-82-31 Administration : (1) 45-75-81-39 TELEX : 201176 F DIRJO-PARIS				
En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande.				
Pour expédition par voie aérienne, outre-mer et à l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination.				

Prix du numéro : 3 F