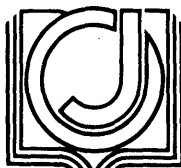


SÉNAT

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

15^e SÉANCE

Séance du jeudi 6 novembre 1986

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. MICHEL DREYFUS-SCHMIDT

1. **Procès-verbal** (p. 4400)
2. **Rappel au règlement** (p. 4400)
MM. Charles Lederman, le président.
3. **Investissement locatif et accession à la propriété de logements sociaux.** - Suite de la discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence (p. 4400)

Article 55 (p. 4400)

Amendements nos 289 et 290 de M. Charles Lederman. - Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. 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.

Adoption de l'article.

Articles additionnels (p. 4401)

Amendement n° 372 rectifié de M. Pierre-Christian Taittinger. - MM. Pierre-Christian Taittinger, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Retrait.

Amendement n° 399 du Gouvernement. - MM. le ministre, Luc Dejoie, rapporteur. - Adoption de l'article.

Article 55 bis (p. 4402)

Amendements nos 331 de M. Christian de La Malène et 52 de la commission. - MM. Alain Pluchet, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Retrait de l'amendement n° 52 ; adoption de l'amendement n° 331 constituant l'article modifié.

Article 55 ter (p. 4403)

Amendement n° 332 de M. Christian de La Malène. - MM. Alain Pluchet, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Adoption.

Suppression de l'article.

Articles additionnels après l'article 55 ter (p. 4403)

Amendement n° 230 de M. Pierre Lacour. - MM. Pierre Lacour, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre. - Adoption de l'article.

Amendement n° 367 de M. Jean Colin. - MM. Pierre Lacour, Luc Dejoie, rapporteur ; le ministre, Robert Laucournet. - Adoption de l'article.

Articles additionnels avant l'article 56 (p. 4404)

Amendement n° 291 de M. Charles Lederman. - Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Alphonse Arzel, rapporteur de la commission des lois ; le ministre, Robert Laucournet. - Rejet au scrutin public.

Amendement n° 292 de M. Charles Lederman. - Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Article 56 (p. 4406)

M. Roland Bernard.

Amendement n° 293 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation (p. 4409)

Amendement n° 113 de M. José Balarello, rapporteur pour avis, sous-amendements nos 382 du Gouvernement, 93 rectifié de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 201 rectifié et 202 rectifié bis de M. Robert Laucournet ; amendements nos 92 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 200 de M. Robert Laucournet, 294 à 296 de M. Charles Lederman. - MM. José Balarello, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales ; le ministre, Jean Faure, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques ; Robert Laucournet, Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Alphonse Arzel, rapporteur de la commission des lois ; Marc Bœuf. - Retrait de l'amendement n° 200 et du sous-amendement n° 201 rectifié ; rejet du sous-amendement n° 202 rectifié bis ; adoption des sous-amendements nos 382 et 93 rectifié et de l'amendement n° 113 constituant l'article du code modifié.

Suspension et reprise de la séance (p. 4413)

PRÉSIDENCE DE M. ÉTIENNE DAILLY

4. **Conférence des présidents** (p. 4413).
5. **Investissement locatif et accession à la propriété de logements sociaux.** - Suite de la discussion et adoption d'un projet de loi déclaré d'urgence (p. 4415).

Article 56 (suite) (p. 4415)

Article L. 443-8 du code de la construction et de l'habitation (p. 4416)

Amendements nos 297 de M. Charles Lederman, 94 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, et sous-amendement n° 383 du Gouvernement. - MM. Charles Lederman, Jean Faure, rapporteur pour avis ; le ministre, Alphonse Arzel, rapporteur ; Louis Longequeue. - Rejet de l'amendement n° 297 ; adoption du sous-amendement n° 383 et de l'amendement n° 94 modifié.

Adoption de l'article du code, modifié.

Articles L. 443-9 et L. 443-10 du code de la construction et de l'habitation. - Adoption (p. 4419)

Article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation (p. 4419)

Amendement n° 298 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Amendement n° 299 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Amendement n° 300 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre, Henri Collette. - Rejet.

Amendement n° 301 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Amendement n° 302 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Amendements nos 303 à 305 de M. Charles Lederman, 394 du Gouvernement, 95, 96 rectifié de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 114, 115 rectifié de M. José Balarello, rapporteur pour avis, et 374 de M. Emile Didier. - MM. Charles Lederman, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre, Jean Faure, rapporteur pour avis, José Balarello, rapporteur pour avis ; Emile Didier. - Retrait des amendements nos 95, 114 et 374 ; rejet des amendements nos 303 et 305 ; adoption des amendements nos 394, 96 rectifié et 115 rectifié.

Adoption de l'article du code, modifié.

Article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation (p. 4423)

Amendement n° 306 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article du code.

Article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation (p. 4423)

Amendement n° 116 de M. José Balarello, rapporteur pour avis, et sous-amendement n° 410 du Gouvernement. - MM. José Balarello, rapporteur pour avis ; Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Adoption.

Amendements nos 97 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, et 117 de M. José Balarello, rapporteur pour avis. - MM. Jean Faure, rapporteur pour avis ; José Balarello, rapporteur pour avis ; Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Adoption.

Amendement n° 307 de M. Charles Lederman. - Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Amendements nos 203 et 204 de M. Louis Longequeue. - MM. Louis Longequeue, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Retrait.

Amendement n° 308 de M. Charles Lederman. - Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article du code, modifié.

Article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation (p. 4425)

Amendement n° 205 de M. Robert Laucournet, 98 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, et sous-amendement n° 384 du Gouvernement ; amendement n° 118 de M. José Balarello, rapporteur pour avis, et sous-amendement n° 385 du Gouvernement. - MM. Michel Darras, Jean Faure, rapporteur pour avis ; le ministre, José Balarello, rapporteur pour avis ; Alphonse Arzel, rapporteur. - Retrait de l'amendement

n° 118 ; rejet de l'amendement n° 205 ; adoption du sous-amendement n° 384 et de l'amendement n° 98 modifié.

Adoption de l'article du code, modifié.

Article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation. - Adoption (p. 4426)

Article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation (p. 4426)

Amendements nos 206 de M. Robert Laucournet et 99 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. Michel Darras, Jean Faure, rapporteur pour avis ; le ministre, Alphonse Arzel, rapporteur. - Adoption de l'amendement n° 206.

Amendements nos 386 du Gouvernement et 100 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. le ministre, Jean Faure, rapporteur pour avis ; Alphonse Arzel, rapporteur ; Michel Darras. - Adoption de l'amendement n° 386.

Adoption de l'article du code, modifié.

Articles L. 443-15-2 et L. 443-15-3 du code de la construction et de l'habitation. - Adoption (p. 4428)

Article additionnel au code de la construction et de l'habitation (p. 4428)

Amendement n° 119 rectifié *bis* de M. José Balarello, rapporteur pour avis. - MM. José Balarello, rapporteur pour avis ; Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre, Charles Lederman. - Adoption de l'article additionnel au code.

Article L. 443-15-4 du code de la construction et de l'habitation. - Adoption (p. 4428)

Adoption de l'article 56 modifié.

Article 57 (p. 4428)

Amendement n° 309 de M. Charles Lederman. - Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. - Retrait.

Adoption de l'article.

Article additionnel (p. 4428)

Amendement n° 120 de M. Alain Pluchet. - MM. Alain Pluchet, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre, Michel Darras. - Adoption de l'article.

Article 58 A (p. 4429)

Amendements nos 101 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, et 207 de M. Robert Laucournet. - MM. Jean Faure, rapporteur pour avis ; Marc Bœuf, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre, Paul Girod. - Adoption.

Suppression de l'article.

Article 58 (*résumé*) (p. 4432)

Amendements nos 310 de M. Charles Lederman, 53 rectifié de la commission, sous-amendements nos 398 du Gouvernement et 103 rectifié de M. Jean Faure, rapporteur pour avis ; amendements nos 102, 104 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 54 de la commission, 225 de M. Pierre-Christian Taittinger, 327 de M. Jacques Moutet, 363 de M. Pierre Brantus et 387 du Gouvernement. - Retrait de l'amendement n° 102 ; réserve des amendements nos 104, 225, 327, 363 et 387.

Réserve de l'article.

Article additionnel (p. 4435)

Amendement n° 105 de la commission et sous-amendement n° 388 du Gouvernement. - MM. Jean Faure, rapporteur pour avis ; le ministre, Alphonse Arzel, rapporteur ; Jean Colin, Michel Caldaguès, Marc Bœuf, Pierre-Christian Taittinger, Philippe de Bourgoing, Michel Darras, Jacques Moutet. - Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié constituant un article additionnel.

Article 58 (*suite*) (p. 4437)

Retrait des amendements nos 225, 327 et 363.

Rejet de l'amendement n° 310 et du sous-amendement n° 103 rectifié.

Adoption du sous-amendement n° 398 et de l'amendement n° 53 rectifié modifié.

Adoption des amendements nos 54 et 104.

MM. le ministre, Alphonse Arzel, rapporteur. - Adoption de l'amendement n° 387.

Adoption de l'article modifié.

Article 59 (p. 4437)

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis, M. le ministre.
Adoption de l'article.

M. le président.

Article 60 (p. 4438)

Amendements nos 311 de M. Charles Lederman, 55, 56 de la commission, 226 de M. Pierre-Christian Taittinger, 328 de M. Jacques Moutet, 364 de M. Jean Huchon et 106 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre, Pierre-Christian Taittinger, Jacques Moutet, Jean Colin, Jean Faure, rapporteur pour avis. - Retrait de l'amendement n° 226 ; rejet de l'amendement n° 311 ; adoption des amendements nos 55, 328, 364, 106 et 56.

Adoption de l'article modifié.

Article 61 (p. 4441)

Amendements nos 312 de M. Charles Lederman, 208 de M. Robert Laucournet, 227 et 228 de M. Pierre-Christian Taittinger. - Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Marc Bœuf, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre, Pierre-Christian Taittinger. - Retrait des amendements nos 227 et 228 ; rejet des amendements nos 312 et 208.

Adoption de l'article.

Suspension et reprise de la séance (p. 4442)

**PRÉSIDENCE
DE M. PIERRE-CHRISTIAN TAITTINGER**

Article 61 *bis* (p. 4443)

Amendements nos 313 de M. Charles Lederman et 58 rectifié de la commission. - MM. Charles Lederman, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre, Marc Bœuf. - Rejet, au scrutin public, de l'amendement n° 313.

Rappel au règlement (p. 4444)

MM. Charles Lederman, le président.

Article 61 *bis* (*suite*) (p. 4444)

Adoption de l'amendement n° 58 rectifié.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel (p. 4444)

Amendement n° 368 de M. Roger Boileau. - MM. Jean Colin, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Retrait.

Article 61 *ter* (p. 4445)

Amendement n° 403 de la commission. - Retrait.

Adoption de l'article.

Article 62 (p. 4445)

Amendement n° 314 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article.

Article 63. - Adoption (p. 4445)

Article additionnel (p. 4445)

Amendement n° 320 de M. Charles Ornano. - MM. Charles Ornano, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Adoption de l'article.

Article 64 (p. 4446)

Amendements nos 315 de M. Charles Lederman et 389 du Gouvernement. - MM. Charles Lederman, le ministre, Alphonse Arzel, rapporteur. - Rejet de l'amendement n° 315 ; adoption de l'amendement n° 389.

Adoption de l'article modifié.

Article 64 *bis* (p. 4447)

Amendements nos 316 de M. Charles Lederman, 390 et 391 du Gouvernement. - MM. Charles Lederman, le ministre, Alphonse Arzel, rapporteur. - Retrait de l'amendement n° 316 ; adoption des amendements nos 390 et 391.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel (p. 4447)

Amendement n° 395 du Gouvernement. - MM. le ministre, Alphonse Arzel, rapporteur. - Adoption de l'article.

Article 65 *bis*. - Adoption (p. 4448)

Article 66 (p. 4448)

M. Jean Colin.

Amendement n° 317 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre, Marc Bœuf. - Rejet.

Adoption de l'article.

Article additionnel (p. 4449)

Amendement n° 365 de M. Roger Boileau. - MM. Jean Colin, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Retrait.

Article 67 (p. 4449)

Amendement n° 318 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article.

Articles additionnels (p. 4449)

Amendement n° 369 de M. Roger Boileau. - MM. Jean Colin, Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Retrait.

Amendement n° 370 rectifié de M. Pierre Schiélé. - MM. Alphonse Arzel ; Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Adoption de l'article.

Intitulé du projet de loi (p. 4450)

Amendements nos 59 de la commission et 107 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. Alphonse Arzel, rapporteur ; Jean Faure, rapporteur pour avis ; le ministre, Charles Lederman. - Retrait de l'amendement n° 107, adoption de l'amendement n° 59 constituant l'intitulé modifié.

Seconde délibération (p. 4451)

MM. le ministre, Charles Lederman, le président.

Suspension et reprise de la séance (p. 4452)

Article 10 (p. 4452)

Amendement n° 2 de la commission. - M. Alphonse Arzel, rapporteur. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 14 (p. 4452)

Amendement n° 1 du Gouvernement. - MM. le ministre, Alphonse Arzel, rapporteur, Michel Darras. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 26 (p. 4453)

Amendement n° 3 de la commission. - MM. Alphonse Arzel, rapporteur ; le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Vote sur l'ensemble (p. 4453)

MM. Jacques Bellanger, Charles Lederman, Marc Bœuf, Michel Darras, Michel Caldaguès, Christian Bonnet, Henri Collette, Jean Colin, le ministre.

Adoption, au scrutin public, de l'ensemble du projet de loi.

6. **Organisation économique en agriculture.** - Discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence (p. 4457).

Discussion générale : MM. François Guillaume, ministre de l'agriculture ; Michel Sordel, rapporteur de la commission des affaires économiques.

Renvoi de la suite de la discussion.

7. **Commission mixte paritaire** (p. 4460).

8. **Dépôt d'une proposition de loi** (p. 4461).

9. **Dépôt d'un rapport** (p. 4461).

10. **Dépôt d'avis** (p. 4461).

11. **Ordre du jour** (p. 4461).

COMPTE RENDU INTEGRAL

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

La séance est ouverte à dix heures.

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

RAPPEL AU RÈGLEMENT

M. Charles Lederman. Je demande la parole, pour un rappel au règlement.

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

M. Charles Lederman. Monsieur le président, mes chers collègues, mon rappel au règlement a trait aux travaux des commissions.

Par lettre du 30 octobre dernier, mon collègue Jean Garcia, en tant que secrétaire de la commission des affaires étrangères et au nom des commissaires communistes de cette commission, a écrit à M. Lecanuet pour solliciter l'audition de M. Jean-Bernard Raimond à propos de la venue en France de M. Pieter Botha.

La visite, la semaine prochaine, du chef du régime raciste d'Afrique du Sud constitue un affront pour de nombreux Etats africains et pour tous les démocrates et tous les antiracistes.

Monsieur le président, monsieur le ministre, qui représentez ici le Gouvernement, mes chers collègues, vous n'êtes pas sans savoir que le ministre congolais des affaires étrangères a remis au Président de la République un message du président en exercice de l'Organisation de l'unité africaine, où il dit que l'Afrique « souhaite que la France contribue à l'isolement du régime criminel de Pretoria ». Il poursuit : « Nous pensons que la France, dans le cadre européen, peut être d'une grande utilité pour que la paix revienne en Afrique australe. »

Or, force nous est de constater que les autorités françaises refusent de jouer ce rôle et, en fait d'isolement, le Gouvernement présidé par M. Chirac s'apprête, en réalité, à apporter une caution politique de poids au régime de l'apartheid en laissant son principal représentant, le président Pieter Botha, entrer sur le territoire national.

Aucun motif - je dis bien « aucun » - ne saurait justifier l'ouverture de nos frontières au chef d'un régime qui est, par excellence, celui du terrorisme, comme l'ont déjà souligné les ambassadeurs des pays de la Ligne du front dans une démarche auprès de M. Raimond, ministre des affaires étrangères.

Nous demandons donc que les autorités françaises ne délivrent pas de visa à Pieter Botha et contribuent à l'indispensable bannissement du racisme institutionnalisé.

La protestation a d'ailleurs déjà contraint l'actuel secrétaire d'Etat aux anciens combattants à renoncer - c'est le moins qu'il pouvait faire, et je me demande même comment on avait pu y songer - au pèlerinage de Longueval.

Mais ce n'est pas suffisant. Le Gouvernement doit s'opposer à la venue de Botha et appliquer des sanctions globales et obligatoires contre Pretoria.

Ce soir, à Paris et en province, à partir de dix-huit heures, d'importantes manifestations vont se dérouler à l'appel du parti communiste français, du M.R.A.P. - mouvement contre le racisme et pour l'amitié entre les peuples - de la C.G.T., de l'U.N.E.F. et d'autres organisations, pour protester contre la venue de Botha.

Pour imposer le maintien du système de ségrégation sociale, Botha et les siens ont recouru à une répression de plus en plus brutale dont le bilan, depuis septembre 1984, et selon des chiffres officiels, s'établit, hélas ! à quelque 2 300 morts - en grande majorité, bien évidemment, des Noirs - et se traduit par l'emprisonnement de 30 000 de ces mêmes Noirs d'Afrique du Sud.

Nous n'avons pas reçu de réponse de M. le président Lecanuet. Nous demandons que le ministre des affaires étrangères vienne s'expliquer sur ces problèmes devant la commission des affaires étrangères de notre assemblée. Telle est la raison pour laquelle, au nom du groupe communiste, j'ai prononcé ce rappel au règlement en lui donnant, dans la mesure du possible, un caractère solennel.

M. le président. Je vous donne acte de cette déclaration, monsieur Lederman.

3

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°s 27 (1986-1987) et 28 (1986-1987).

Nous en étions parvenus à l'article 55.

Article 55

M. le président. « Art. 55. - La loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs est abrogée, à l'exception de ses articles 76, 78, 81 et 82. »

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

Le premier, n° 289, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, tend à rédiger comme suit la fin de cet article : « ... 78, 81, 82 et de son titre III. »

Le second, n° 290, déposé par les mêmes auteurs, vise à rédiger comme suit la fin de cet article 55 : « ... 78, 81, 82, 50, 62, 63 et 64. »

La parole est à Mme Fraysse-Cazalis, pour défendre les deux amendements.

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. L'amendement n° 289, tout d'abord, vise à maintenir dans son intégralité le titre III de la loi Quilliot du 22 juin 1982, qui concerne l'organisation

des rapports collectifs de location, pour les raisons que nous avons avancées à l'occasion de l'examen du chapitre VII du présent titre.

Que prévoyait ce titre ? L'article 29 affirmait la reconnaissance de droit des associations de locataires ; les articles 30, 31 et 32 définissaient leurs rapports avec les bailleurs ou syndics de copropriété ; l'article 33 protégeait les représentants statutaires contre les congés abusifs ; l'article 36 définissait les critères de représentativité des associations de bailleurs et de locataires ; l'article 34 instituait la commission départementale des rapports locatifs et l'article 35 la commission nationale ; enfin, les articles 28 et 37 à 49 étaient relatifs aux accords et l'article 50 aux locaux collectifs résidentiels.

La reconnaissance de droit des associations de locataires constituait, à nos yeux, une avancée incontestable, d'autant qu'elle s'accompagnait de règles de procédure sur les relations entre, d'une part, les bailleurs et leurs associations et, d'autre part, les locataires et leurs associations.

On était donc loin des quatre malheureux articles du chapitre VII qui n'organisent qu'un semblant de démocratie et de respect de la vie associative. De plus, contrairement aux déclarations passionnées de la droite lors du vote de la loi de juin 1982, il y a eu ni cataclysme ni catastrophe, d'abord parce que les associations de bailleurs et de locataires avaient déjà appris à se connaître et à dialoguer, notamment dans le secteur H.L.M., ensuite parce que les uns et les autres ont vite compris que leurs interlocuteurs étaient des gens responsables, réfléchis, soucieux d'éviter les affrontements.

Enfin, dès l'instant où la loi reconnaissait l'existence des associations, il était, bien sûr, normal que leurs représentants soient protégés. Mais je n'y reviens pas puisque nous l'avions déjà expliqué en présentant un amendement tendant à insérer un article additionnel après l'article 43.

Quant à l'amendement n° 290, il poursuit le même objet puisqu'il tend à permettre aux associations de locataires de vivre normalement et de s'exprimer, comme c'est leur droit.

Nous proposons de maintenir un certain nombre d'articles de la loi de juin 1982 ; ainsi, l'article 50, qui poursuit le même objet que l'amendement n° 287 que nous avons déposé avant l'article 54 ; ainsi, les articles 62, 63 et 64 constituant le titre IV de la loi de 1982, intitulé « De l'information du locataire », qui permettait à celui qui louait ou achetait de connaître toute l'étendue de ses droits.

La protection des droits des locataires suppose que l'on maintienne l'ensemble de ces dispositions.

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

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, d'autant que ces deux amendements sont, en fait, contraires à tout ce que le Sénat a voté jusqu'à présent.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Défavorable, pour des raisons qui ont déjà été évoquées mille fois.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 289, 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° 290, également repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 55.

(L'article 55 est adopté.)

Articles additionnels

M. le président. Par amendement n° 372 rectifié, M. Pierre-Christian Taittinger propose d'insérer, après l'article 55, un article additionnel ainsi rédigé :

« Toute offre de vente ou de location d'un immeuble à usage d'habitation publiée sous quelque forme que ce soit doit comporter au moins les énonciations suivantes :

« - la consistance du bien, sommairement décrite ;

« - le nombre de pièces, calculé selon les usages ;

« - le cas échéant l'étage ;

« - la superficie en mètres carrés, sans décimale ;

« - l'état des lieux, sommairement décrit ;

« - le prix proposé ;

« - l'estimation prévisible des charges mensuelles, présentée distinctement du prix proposé.

« Toute violation des dispositions du présent article sera punie des peines prévues à l'article premier de la loi du 1^{er} août 1905 relative à la répression des fraudes.

« L'auteur de l'offre est responsable, à titre principal, de l'infraction commise. Si le contrevenant est une personne morale, la responsabilité incombe à ses dirigeants. La complicité est punissable dans les conditions du droit commun.

« Le délit est constitué dès lors que la publicité est faite, reçue ou perçue en France. »

La parole est à M. Taittinger.

M. Pierre-Christian Taittinger. Cet amendement a un double objet : d'une part, apporter de la transparence et de la clarté sur le marché immobilier ; d'autre part, essayer de lutter contre ce que j'appellerai la publicité fallacieuse.

Il est tout de même étonnant, mes chers collègues, de voir que, à l'heure actuelle, en France, lorsque vous achetez une action, on vous donne des renseignements sur la société concernée, on vous ouvre tous les comptes de cette société depuis cinq ans, on vous fait connaître, bien entendu, le prix de l'action au jour le jour ; de même, lorsque vous achetez une voiture, vous pouvez obtenir du constructeur de vous fournir des renseignements sur l'origine des pièces, mais que, sur le marché immobilier, il n'est pas possible d'obtenir le moindre détail. Tout y est parfaitement mystérieux ; les annonces sont rédigées en code ; on ne donne pas le prix ; on se garde de situer l'étage, d'évaluer la superficie. C'est pratiquement clandestin !

Je me suis renseigné sur toutes les revues immobilières qui existent en Europe - je ne parle évidemment pas des pays de l'Est, où le marché immobilier est tout de même assez restreint - et j'ai pu constater que les renseignements qui sont fournis dans les annonces sont beaucoup plus détaillés qu'en France ; il y a même des photos.

Monsieur le ministre, mes chers collègues, de telles absences de renseignements sont tout à fait étranges et il serait bon, me semble-t-il, d'introduire dans cette loi une disposition pour les pallier.

Ainsi, nous pourrions donner une nouvelle vigueur au marché immobilier dont nous souhaitons tous qu'il reprenne son importance, et nous aurons lutté de façon intelligente contre tout ce que l'on peut qualifier de tromperies, mensonges et publicité fallacieuse.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission a émis sur cet amendement un avis défavorable.

Je comprends, bien sûr, le souci de son auteur. A titre personnel, je suis d'accord avec une partie de la formulation qu'il propose, mais en tant que professionnel il me semble que l'adoption d'un tel amendement entraînerait, au seul moment de la mise en vente d'un bien quelconque, des frais souvent trop importants. En effet, s'il est normal - d'ailleurs la déontologie de certaines professions réglementées leur en fait obligation - que l'adresse et la consistance du bien soient au moins sommairement évoquées, préciser, comme le suggère l'auteur de l'amendement, la superficie en mètres carrés, l'état des lieux, etc., est pratiquement impossible à réaliser immédiatement.

Sur les autres points de l'amendement - je parle à titre personnel - on pourrait très bien trouver un terrain d'entente, mais le retenir dans son ensemble entraînerait, selon moi, trop de complications.

M. le président. L'avis de la commission est défavorable, et celui de M^e Dejoie est favorable *in partibus*. (Sourires.)

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. M. Taittinger soulève un problème qui est, en effet, important. Le laconisme de certaines agences immobilières confine parfois

à l'abus ; je pense également aux pratiques des marchands de listes qui ont été à diverses reprises sanctionnées par la justice.

Le Gouvernement est en train de préparer un nouveau droit de la concurrence ; il répondra à la nécessité de la transparence du marché au bénéfice du consommateur. La contrepartie de la liberté rendue aux services réside dans l'amélioration de la protection du consommateur ; or, une meilleure information des consommateurs est essentielle à la régulation d'une économie plus libérale. La proposition de M. Taittinger va donc tout à fait dans ce sens.

Néanmoins, je me demande, d'ailleurs comme M. le rapporteur, s'il faut pour autant arrêter dans une loi le contenu des annonces immobilières. L'article 62 de la loi du 22 juin 1982 prévoyait une information très détaillée du candidat locataire ou acheteur ; or, il n'a pratiquement pas été appliqué, et cela m'inciterait plutôt à une certaine réserve. Ne serait-il pas préférable de demander aux consommateurs et aux professionnels de définir, contractuellement, dans les départements et au niveau national, une ligne de conduite commune en la matière ? Telle est mon interrogation.

Pour ma part, je suis tout à fait décidé à faire en sorte que soient établies contractuellement entre les fédérations et les organismes de consommateurs les bases d'une meilleure information immobilière.

Voilà ce que je proposerai, en demandant, compte tenu à la fois de cet élément, du nouveau droit de la concurrence et de la nécessité, dans ce dernier, d'aborder ce problème, que M. Taittinger, pour ne pas surcharger le texte, accepte de retirer son amendement.

M. le président. Monsieur Taittinger, l'amendement n° 372 rectifié est-il maintenu ?

M. Pierre-Christian Taittinger. Monsieur le ministre, puis-je considérer qu'il existe, de votre part, un engagement sur une détermination politique de voir changer les rapports soit de façon contractuelle, soit dans le cadre de la concurrence ?

Si vous répondez formellement « oui » à cette question, je retire mon amendement. En effet, à ce stade-là, je pense qu'un engagement gouvernemental clair s'impose.

M. le président. Quelle est votre réponse, monsieur le ministre ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je réponds deux fois « oui » à M. Taittinger : oui au niveau des études de la commission de la concurrence ; oui je demanderai aux associations départementales de l'information sur le logement - A.D.I.L. -, qui ont pour mission justement de permettre une meilleure transparence, de travailler dans les départements à des relations contractuelles qui définissent mieux la clarté des transactions immobilières.

M. le président. Monsieur Taittinger, l'amendement est-il maintenu ?

M. Pierre-Christian Taittinger. Il est retiré, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 372 rectifié est retiré.

Par amendement n° 399, le Gouvernement propose d'insérer, après l'article 55, un article additionnel ainsi rédigé :

« L'ordonnance n° 58-1444 du 31 décembre 1958 relative à la levée des scellés apposés lors du décès de l'occupant d'un local est abrogée. »

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 droit en vigueur prévoit que tout intéressé peut demander la levée de scellés apposés sur un bien d'un défunt, dès le lendemain de leur apposition. Cette mesure a pour but d'éviter que les biens ne soient figés trop longtemps. Néanmoins, il subsiste une ordonnance du 31 décembre 1958, qui impose au propriétaire du local sur lequel sont apposés les scellés, d'attendre un délai de quatre mois avant de pouvoir en demander la levée. Elle le pénalise donc sans justification.

L'amendement que je vous demande d'adopter va incontestablement dans le sens des intérêts du bailleur en libérant plus vite son bien. En outre, il décharge la succession de

frais supplémentaires. Il s'agit d'une nouvelle souplesse introduite dans le texte pour régler plus rapidement les successions.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Lorsque la commission a examiné cet amendement, elle s'en était remise à la sagesse du Sénat en attendant les explications du Gouvernement, qu'il vient de donner.

Je sais bien que, dans la pratique, un tel cas se présente assez rarement, car il suppose qu'il n'y ait personne, en dehors du propriétaire, à avoir qualité pour demander la levée des scellés. Toutefois, il existe un certain nombre de cas où, par exemple quand les héritiers ne sont pas connus, ou s'ils sont loin, le délai de quatre mois porte préjudice à tout le monde.

Dans ces conditions, la commission ne peut qu'émettre un avis très favorable sur l'amendement n° 399.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 399, 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 55.

Article 55 bis

M. le président. « Art. 55 bis. - Les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux sociétés civiles professionnelles. »

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

Le premier, n° 331, présenté par MM. de La Malène, Romani, de Cuttoli, Laurin, Chérioux, Poncelet, les membres du groupe R.P.R., apparentés et rattachés administrativement, tend à rédiger comme suit cet article :

« Les cinquième et sixième alinéas de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés et remplacés par les quatre alinéas suivants :

« Il ne peut être dérogé à ces interdictions que par autorisation préalable et motivée du commissaire de la République, après avis du maire. Cette autorisation peut être assortie de l'obligation d'apporter une compensation, soit par investissement direct, soit par contribution financière, selon des barèmes établis par le commissaire de la République après avis du maire, dans la limite des seuils définis par décret. Cette contribution est versée au budget de la commune pour y être affectée au logement social. »

« Lorsque l'autorisation n'est pas assortie de l'obligation d'une compensation, elle est accordée à titre personnel et cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin à l'exercice professionnel du bénéficiaire dans lesdits locaux. »

« Le représentant de l'Etat dans le département peut également accorder, à titre personnel et sous certaines conditions, une autorisation d'exercer, dans une partie d'un local d'habitation, une profession qui ne peut en aucun cas revêtir un caractère commercial, à la condition que le local constitue en même temps la résidence du demandeur. »

« Les membres d'une profession libérale réglementée qui rendent à l'habitation le local qui était devenu totalement ou partiellement professionnel peuvent être autorisés à transformer un autre local d'habitation en local professionnel pour une surface équivalente. »

Le second amendement, n° 52, présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, a pour objet de compléter *in fine* ce même article par les mots suivants : « ou aux professionnels libéraux visés à l'article premier de la loi n° 66-879 du 29 novembre 1966, exerçant en commun leur activité sous quelque forme que ce soit. »

La parole est à M. Pluchet, pour défendre l'amendement n° 331.

M. Alain Pluchet. L'Assemblée nationale a voté deux articles modifiant les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, qui pose le principe de l'interdiction de transformation des locaux à usage de logement en une autre utilisation. La première disposition prévoit que cette interdiction ne s'applique pas aux sociétés

civiles professionnelles. La seconde disposition prévoit que les autorisations données par dérogation sont accordées à titre personnel.

Il a paru souhaitable de clarifier la rédaction de l'article L. 631-7 ainsi modifié ; c'est l'objet du présent amendement, qui reprend les dispositions votées par l'Assemblée nationale.

Le premier alinéa prévoit le principe de l'autorisation préalable. Le deuxième alinéa pose le principe de l'autorisation personnelle, mais en la limitant. Le troisième alinéa reprend une disposition existante. Enfin, le quatrième alinéa maintient le dispositif permettant aux professions libérales réglementées de ne pas être astreintes à une compensation.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 331 et pour défendre l'amendement n° 52.

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission a émis un avis favorable sur l'amendement n° 331. En fait, il apparaît qu'il satisfait parfaitement les dispositions incluses dans notre amendement n° 52, dont je vous prie de considérer qu'il est retiré, monsieur le président.

J'ajouterai que l'amendement n° 331 paraît, aux yeux du rapporteur, parfait en sa forme. Souhaitons simplement que, lorsque des autorisations seront sollicitées, il n'y ait à l'égard d'aucune profession aucun arbitraire dans les dérogations susceptibles d'être accordées.

M. le président. L'amendement n° 52 est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 331 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est très favorable à cet amendement pour les raisons qui ont été indiquées tout à l'heure par l'intervenant, compte tenu de la nécessité de prendre en compte, bien sûr, les cas particuliers, sous les réserves qui ont été évoquées par M. Dejoie ; en même temps, il faut se montrer très prudent dans ces conditions de conversion compte tenu de la situation du logement à Paris et dans la région parisienne.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 331, accepté par la commission et le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 55 bis est donc ainsi rédigé.

Article 55 ter

M. le président. « Art. 55 ter. - Avant le dernier alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Ces dérogations et autorisations sont accordées à titre personnel. Cependant, les bénéficiaires, membres d'une profession libérale réglementée, qui rendent à l'habitation le local qui était devenu totalement ou partiellement professionnel, peuvent être autorisés à transformer un autre local d'habitation en local professionnel pour une surface équivalente.

« La dérogation et l'autorisation cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. »

Par amendement n° 332, MM. de La Malène, Romani, de Cuttoli, Laurin, Chérioux, Poncet, les membres du groupe R.P.R., apparentés et rattachés administrativement proposent de supprimer cet article.

La parole est à M. Pluchet.

M. Alain Pluchet. Nous vous demandons la suppression de l'article 55 ter.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est bien évidemment favorable à cet amendement. L'article 55 ter n'a plus sa raison d'être, en raison de la formulation de l'amendement n° 331 qui a été adopté il y a quelques instants.

M. le président. Tel est aussi l'avis du Gouvernement ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Absolument.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 332, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 55 ter est supprimé.

Articles additionnels après l'article 55 ter

M. le président. Par amendement n° 229, M. Jacques Larché propose d'insérer, après l'article 55 ter, un article additionnel ainsi rédigé :

« I. - L'article 150 R du code général des impôts est ainsi rédigé :

« Art. 150 R. - Les plus-values immobilières, dont le montant annuel imposable est déterminé conformément aux articles 150 H à 150 Q ci-dessus, sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 15 p. 100 libératoire du paiement de tout autre impôt ; le paiement de ce prélèvement peut être fractionné pendant une période de cinq ans, selon des modalités fixées par décret.

« II. - L'article 150 du code général des impôts est abrogé.

« III. - La perte de ressources résultant pour l'Etat des dispositions du I et II ci-dessus est compensée par le relèvement, à due concurrence, des droits de timbre mentionnés aux articles 919 et 919 A du code général des impôts. »

Cet amendement est-il soutenu ?...

Par amendement n° 230, MM. Pierre Lacour, Jacques Pelletier, Roland du Luart et Maurice Schumann proposent d'insérer, après l'article 55 ter, un article additionnel ainsi rédigé :

« A l'article 7 de la loi n° 84-512 du 29 juin 1984 modifiée relative à la pêche en eau douce et à la gestion des ressources piscicoles, les mots : " dans un délai d'un an " sont remplacés par les mots : " dans un délai de deux ans ". »

La parole est à M. Lacour.

M. Pierre Lacour. La mise en œuvre de l'ensemble du dispositif législatif et réglementaire relatif à la pêche et à la gestion des ressources piscicoles a rencontré sur le terrain de graves difficultés.

Le régime des enclos piscicoles fixé par l'ex-article 427 du code rural a été repris dans l'article 344 nouveau, mais les termes « plan d'eau » ont été substitués à celui de « enclos » et les « eaux closes » n'ont pas été définies par le législateur.

L'article 7 de la loi pose le principe de la déclaration des droits, concessions ou autorisations par leur titulaire en vue de bénéficier des dispositions de l'article 433 du code précité. La déclaration doit intervenir dans le délai légal d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la loi, le 1^{er} janvier 1986.

En raison des difficultés d'application signalées, il est apparu opportun de proroger d'une année le délai légal de la déclaration, dans le but d'offrir une garantie supplémentaire aux propriétaires des plans d'eau visés à l'article 433 du code rural pour la validation des titres, autorisations ou concessions d'enclos piscicoles.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Comme vous pouvez l'imaginer, l'étude de cet amendement a retenu l'attention de la commission.

Dans un premier temps, la commission a considéré que la liaison avec le projet de loi dont nous discutons n'était pas évidente. Mais, à la relecture, elle a estimé qu'il pouvait effectivement y avoir un lien. Sans doute peut-il être donné un avis favorable à l'adoption de cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement, qui n'est ni un cavalier ni un hippocampe, mais qui a un rapport évident, nous dit-on, avec l'investissement locatif et l'accession à la propriété ? *(Sourires.)*

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Monsieur le président, le logement des poissons peut être un accompagnement utile du logement des Français, du moins pour les candidats à l'accession à la propriété. (*Nouveaux sourires.*) Voilà peut-être le lien qui unit les deux éléments.

Cela dit, cette disposition est de nature à permettre aux propriétaires d'effectuer dans de meilleures conditions la déclaration de leur plan d'eau ; elle tendra, dans cette période intermédiaire, à favoriser une nécessaire concertation. L'amendement reçoit donc un avis favorable du Gouvernement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 230, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 55 *ter*.

Par amendement n° 367, MM. Colin, Brantus, Souplet et les membres du groupe de l'union centriste proposent d'insérer, après l'article 55 *ter*, un article additionnel rédigé comme suit :

« Le premier alinéa du paragraphe II de l'article 14 de la loi n° 86-13 du 6 janvier 1986, relative à diverses simplifications administratives en matière d'urbanisme et à diverses dispositions concernant le bâtiment, est remplacé par les quatre alinéas suivants :

« Les cabines d'ascenseur non pourvues de grille de sécurité extensible ou de porte doivent être munies au plus tard le 31 décembre 1997 :

- soit de porte de cabine,
- soit d'un dispositif de protection susceptible d'assurer un niveau de sécurité équivalent à celui qui résulte de la mise en place des portes.

« Ces dispositifs doivent être agréés par le ministre chargé de la construction et de l'habitation, et par le ministre chargé de l'industrie. »

La parole est à M. Lacour.

M. Pierre Lacour. L'article 14 de la loi du 6 janvier 1986 fait obligation de munir les ascenseurs existants de portes de cabine avant le 1^{er} janvier 1990.

D'une part, ce délai paraît trop court, d'autre part, il existe d'autres solutions techniques, moins coûteuses et tout aussi efficaces, sur le plan de la sécurité, que la mise en place de portes de cabine.

Tel est l'objet du présent amendement.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission, dont l'éclectisme est sans limite, avait donné un avis défavorable à cet amendement. Mais, à la réflexion, je crois qu'il est normal de changer d'avis, compte tenu des explications qui ont été données. Nous appuyons donc l'amendement n° 367.

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 cet amendement.

La loi du 6 janvier 1986 a imposé l'installation de portes de cabine pour les ascenseurs non pourvus de ce dispositif ou d'une grille de sécurité extensible. Cette décision entraînerait des dépenses élevées, car 100 000 à 300 000 appareils devraient ainsi être mis en conformité d'ici au 1^{er} janvier 1990, pour un coût unitaire de 20 000 francs environ.

En outre, dans la plupart des immeubles anciens, le respect de cette obligation aurait rendu les ascenseurs inaccessibles aux fauteuils roulants. Les associations de handicapés s'en sont émues auprès de moi, et j'ai été très sensible à leur argumentation.

Je suis très attaché à favoriser tout ce qui peut améliorer la sécurité dans l'habitat. L'amendement proposé correspond bien à cet objectif, tout en laissant un plus grand choix des moyens pour y parvenir et en prévoyant des délais plus réalistes que 1990.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 367.

M. Robert Laucournet. Je demande la parole.

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

M. Robert Laucournet. Nous voterons cet amendement.

Je crois me souvenir que j'étais rapporteur de ce texte en décembre 1985. L'attention du Sénat avait alors été attirée sur ce point à la suite d'un certain nombre d'accidents très graves survenus à des enfants, du fait du fonctionnement de cabines qui n'étaient pas munies de portes.

Nous avons, comme vient de le faire M. le ministre, insisté sur le coût considérable de ces aménagements, dans des parcs d'H.L.M. notamment, où certains équipements anciens doivent être complètement renouvelés.

Nous approuvons entièrement la façon dont les auteurs de l'amendement abordent le problème et sommes satisfaits par la réponse qui vient d'être apportée par M. le ministre. Il faut mettre à profit cette période pour négocier avec les propriétaires institutionnels et les techniciens, pour voir quels moyens pratiques, modernes, permettraient d'aboutir à des dépenses moins élevées. Cette période qui nous sépare du terme repoussé devrait servir à affiner la position de l'administration sur ce sujet.

Nous devons arriver à une solution qui soit la plus économique et la plus intelligente possible, afin d'éviter des dépenses excessives pour les bailleurs.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 367, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 55 *ter*.

TITRE II

DE LA CESSION POUR L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ DE CERTAINS LOGEMENTS SOCIAUX

Articles additionnels avant l'article 56

M. le président. Par amendement n° 291, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, avant l'article 56, un article additionnel ainsi rédigé :

« I - Nonobstant toutes dispositions contraires, les accédants à la propriété dont les ressources ne dépassent pas d'une fois et demie les ressources des plafonds fixés pour l'obtention d'un prêt aidé à l'accession à la propriété peuvent demander à l'établissement prêteur la renégociation des emprunts contractés pour l'achat de leur habitation principale.

« Le taux d'intérêt du nouveau prêt est variable et révisable annuellement. Il ne peut dépasser une limite égale à 120 p. 100 de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction.

« Lesdits accédants conservent le bénéfice de l'aide personnalisée au logement.

« II - Les organismes visés à l'article L. 315-3 du code de la construction et de l'habitation versent à l'Etat tout ou partie de la prime d'épargne visée à l'article L. 315-4 dudit code, à due concurrence des sommes nécessaires à la réalisation du paragraphe I du présent article. »

La parole est à Mme Fraysse-Cazalis.

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. Par cet amendement, nous souhaitons favoriser les accédants à la propriété et leur permettre, dans cette perspective, de garder le bénéfice de l'A.P.L. et de renégocier les emprunts qui ont été contractés dans une période de forte inflation, circonstance qui met sous les accédants dans une situation dramatique, comme je l'ai rappelé lors de la discussion générale.

En effet, malgré la baisse des taux d'intérêt des P.L.A. et des P.A.P., malgré la progressivité des annuités, les prêts sont défavorables aux organismes d'H.L.M. et aux accédants à la propriété. La réduction de l'inflation a bénéficié pratiquement exclusivement aux banques. Les loyers et les remboursements d'emprunt sont toujours plus élevés et l'A.P.L., malgré une progression de 16 p. 100 en masse dans le budget, va encore diminuer, au détriment des 1 700 000 familles bénéficiaires.

Actuellement, les accédants qui ont cherché à renégocier leur emprunt se sont vu opposer une fin de non-recevoir de la part des organismes prêteurs.

Il est de la responsabilité du Gouvernement, et donc de la loi, de remédier à cette situation, d'autant que celui-ci s'était engagé à assurer le maintien du pouvoir d'achat de l'A.P.L. en 1977, lors de la réforme de M. Barre. Nous n'en prenons pas le chemin avec le budget pour 1987, qui traduit le désengagement de l'Etat concernant le logement social. Le budget des P.L.A. y est en baisse de 36 p. 100, ce qui pénalisera, à terme, les candidats à l'accession.

J'ajoute pour mémoire que le Conseil économique et social s'est saisi de la question des personnes à faibles ressources en matière de logement. On peut lire, dans son rapport publié dans le *Journal officiel* du 24 juin 1986 : « La chute très rapide de l'inflation pénalise les accédants à la propriété qui ont emprunté entre 1980 et 1983, au moment où les taux étaient les plus élevés et où le rythme de l'inflation était de 11 à 13 p. 100.

« Ces emprunteurs ont beaucoup de mal à supporter le coût réel de leur emprunt lorsque le taux d'inflation descend au niveau de celui que l'on constate désormais - 4,7 p. 100 en 1985 ; estimation 1986 : 2,5 à 2,9 p. 100 - et ce d'autant plus que le pouvoir d'achat de certains d'entre eux risque de voir son évolution limitée à celle de l'inflation. » Quand ce n'est pas pire, ajouterai-je !

Voilà donc pour le constat, que vous ne sauriez nier, monsieur le ministre.

Parmi les solutions proposées par le Conseil économique et social, on trouve dans son rapport « des rééchelonnements de la dette, assortis d'une redéfinition de la progressivité de l'annuité de remboursement, par exemple sous forme de prêts ajustables, qui sont à négocier en reportant les échéances au-delà de la période de remboursement initialement prévue. »

Quelle suite comptez-vous donner, monsieur le ministre, à ces propositions, qui rejoignent directement l'objet de notre amendement ? Les accédants qui sont en difficulté - c'est une constatation - sont impatients de le savoir.

Nous vous demandons donc d'adopter cet amendement et d'apporter une réponse aux questions que je viens de poser et qui en découlent directement.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. La commission des lois a donné un avis défavorable à cet amendement, parce qu'il remet en cause tout le système des prêts d'accession à la propriété.

Le problème soulevé par Mme Fraysse-Cazalis est délicat, car son amendement peut avoir des conséquences difficilement mesurables.

Au demeurant, beaucoup d'établissements tentent de régler par eux-mêmes ces difficultés et de prévoir le rééchelonnement. Il conviendra certainement d'étudier ces questions, mais de façon très prudente, afin de concilier la protection des personnes, situation très difficile, et l'équilibre général du système.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement. J'aurais pu évoquer l'article 40 de la Constitution, mais je laisse le soin au Sénat d'apprécier.

J'ai déjà indiqué très clairement les mesures prises en faveur des accédants à la propriété en difficulté, qui sont au nombre de quatre.

La première - elle a d'ailleurs été rappelée dernièrement par M. Balladur, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation - consiste dans le rééchelonnement des prêts demandés aux banques. De nombreuses banques ont déjà participé à cet effort.

La deuxième disposition est un décret datant du mois d'août, qui a permis de passer de six mois à trente-neuf mois pour le paiement de l'A.P.L., même lorsqu'il y a retards et impayés.

La troisième disposition concerne l'engagement d'une concertation avec les organismes responsables de la contribution du 1 p. 100 versée par les employeurs, pour permettre aux prêts provenant du 1 p. 100, qui viennent d'être doublés, de se substituer à des prêts complémentaires élevés pour les accédants à la propriété en difficulté. Ces derniers ont été estimés entre 2 et 6 p. 100 des candidats à l'accession à la propriété dans les années 1982, 1983 et 1984, au moment où les prêts étaient particulièrement élevés et où l'indexation était importante.

Enfin, la quatrième disposition, qui concerne les cas les plus difficiles, tend à permettre le changement de statut et à offrir la possibilité à un propriétaire et à sa famille de redevenir locataire sans être obligé de déménager. C'est tout l'intérêt de la flexibilité dans le système des H.L.M., qui permet, à ceux qui le souhaitent, d'accéder à la propriété de leur logement H.L.M.

Telles sont les quatre mesures, importantes, qui devraient contribuer à résoudre le problème social grave des accédants à la propriété en difficulté.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 291.

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. J'ai écouté avec intérêt les propos de M. le ministre. Je me félicite, bien sûr, des mesures d'aide qu'il a citées. Toutefois, je considère que le contenu de notre amendement va plus loin et permettra une plus grande aide.

La dernière mesure, qui consiste à permettre à des familles accédant à la propriété de redevenir locataires, évite un déménagement, mais prive ces familles de réaliser leur projet.

Vous nous avez dit, monsieur le ministre, que ces familles avaient fait beaucoup d'efforts, c'est vrai. Or, les mesures que vous proposez leur permettront de redevenir locataires finalement, comme s'ils n'avaient pas fait ces efforts pour devenir accédants à la propriété.

Notre amendement vise, lui, à permettre à toutes ces familles en difficulté d'accéder réellement à la propriété, comme elles l'ont souhaité.

Ce que nous proposons constitue une mesure équitable dans la mesure où la situation économique et l'inflation ont profité surtout aux banques et ont contribué à pénaliser les familles, ce qui est parfaitement inadmissible.

M. Robert Laucournet. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Robert Laucournet. Je profite de cette fausse explication de vote pour poser une question à M. le ministre.

Le problème que nous soulevons est grave et nous le vivons souvent dans nos villes. L'échec de l'accession à la copropriété pour un jeune ménage - on sait que les ménages vont de plus en plus jeunes, peut-être à tort, vers l'accession à la propriété - est un désastre parce qu'il est lié souvent soit à la rupture du couple, soit encore à des problèmes économiques graves, tels que le chômage, la maladie, l'accident, etc.

Je reconnais que la panoplie des mesures proposées est de nature à permettre le règlement de ce problème, qui, néanmoins, laissera des traces, des cicatrices.

Notre question est la suivante : comment, sur le plan financier, cet ensemble de mesures sera-t-il organisé ? Le système qui était en vigueur était couvert par un P.A.P. sur la tête de l'accédant. Si l'office reprend le contrat, il faudra un P.L.A.

Comment ces deux prêts pourront-ils se cumuler sur le même bien ? L'administration est-elle prête à ces changements ? Si ces opérations atteignent 2 à 6 p. 100 du parc, ce n'est pas grave. Toutefois, le ministère devra prévoir des dispositions simples et souples pour passer d'un prêt aidé à l'accession à la propriété à un prêt locatif aidé, afin que les organismes d'H.L.M. soient en mesure d'effectuer ces mutations, qui ne devraient pas durer. Il faudrait des solutions simples à ce problème complexe.

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 Laucournet, je pense rencontrer la semaine prochaine les organismes d'H.L.M., avec lesquels j'aborderai ces problèmes.

Deux solutions peuvent être envisagées. Tout d'abord, si les organismes d'H.L.M. peuvent répondre, comme je le pense, à la demande de certains de leurs locataires d'accéder à la propriété de leur logement locatif H.L.M., il y a une marge d'action possible.

Ensuite, il faut donner aux organismes d'H.L.M. des attributions spécifiques leur permettant de répondre à cet objectif.

M. Robert Laucournet. Je vous remercie, monsieur le ministre.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 291.

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Nous demandons un scrutin public sur cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 291, repoussé par le Gouvernement et la commission des lois.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant de la commission des lois.

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° 18 :

Nombre des votants	317
Nombre des suffrages exprimés	244
Majorité absolue des suffrages exprimés	123
Pour l'adoption	15
Contre	229

Le Sénat n'a pas adopté.

Par amendement n° 292, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, avant l'article 56, un article additionnel ainsi rédigé :

« I. - Dans le premier alinéa de l'article 1384 A du code général des impôts, les mots « à titre prépondérant » sont supprimés.

« II. - Les organismes visés à l'article L. 315-3 du code de la construction et de l'habitation versent à l'Etat tout ou partie de la prime d'épargne visée à l'article L. 315-4 dudit code, à due concurrence des sommes nécessaires à la réalisation du paragraphe I du présent article. »

La parole est à Mme Fraysse-Cazalis.

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. Cet amendement se situe dans la même logique que l'amendement précédent. Il vise à alléger les charges des accédants à la propriété, en les exonérant de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit l'achèvement des constructions affectées à habitation, et cela y compris lorsque ces constructions ne sont pas financées de façon prépondérante au moyen des P.A.P.

Nous gageons cette mesure en demandant que les caisses d'épargne, les banques et les autres organismes de crédit versent à l'Etat tout ou partie de la prime d'épargne prévue à l'article L. 315-4 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que « les bénéficiaires d'un prêt d'épargne-logement reçoivent de l'Etat une prime d'épargne dont le montant est fixé compte tenu de leur effort d'épargne ».

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois est défavorable à cet amendement parce qu'il est contraire au mécanisme général des prêts d'accession à la propriété. Il vise, en effet, à étendre l'exonération du foncier bâti pour les accédants à la propriété ayant recouru à titre principal à un P.A.P. aux accédants qui n'y auraient recouru que pour partie.

Cet amendement paraît contraire à l'esprit du système des prêts d'accession à la propriété, qui tend à favoriser exclusivement les accédants qui se sont orientés à titre prépondérant vers ledit système.

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° 292, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 56

M. le président. « Art. 56. - La section II du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation, partie législative, est remplacée par les dispositions suivantes :

« SECTION II

« Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier.

« Art. L. 443-7. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 les logements qu'ils ont construits ou acquis depuis plus de dix ans et qui répondent à des normes d'habitabilité minimale fixée par décret en Conseil d'Etat.

« La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire après accord du représentant de l'Etat dans le département qui consulte pour avis la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction des logements.

« Le représentant de l'Etat dans le département peut s'opposer à toute vente qui :

« a) ou bien aurait pour effet de réduire de manière excessive le patrimoine locatif de l'organisme ou le parc de logements sociaux existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée, notamment en centre-ville ;

« b) ou bien serait de nature à détériorer la situation économique et financière de l'organisme vendeur ;

« c) ou bien porterait sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus.

« A défaut de refus motivé du représentant de l'Etat dans un délai de deux mois à compter de sa saisine, l'accord est réputé intervenu. Toutefois, au cas où le représentant de l'Etat demande à l'organisme de produire un plan définissant, dans un cadre pluriannuel, les perspectives d'évolution et de gestion de ses logements locatifs en vue d'assurer la satisfaction des besoins des populations concernées et l'équilibre économique et financier de l'organisme, ce délai court à compter de la date de la production de ce plan. L'accord du représentant de l'Etat est valable pour une durée de deux ans, renouvelable une fois.

« **Art. L. 443-8.** - Lorsque des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient, la vente de logements locatifs ne répondant pas aux conditions d'ancienneté définies à l'article L. 443-7 peut être autorisée par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances. La décision fixe les conditions de remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement.

« **Art. L. 443-9.** - Les logements répondant aux conditions prévues aux articles L. 443-7 et L. 443-8 et réservés par convention au profit d'une personne morale peuvent être vendus. Dans ce cas, l'organisme vendeur est tenu, à moins que les parties n'en décident autrement, de mettre à la disposition du réservataire, au moment de la vente, un logement équivalent. A défaut de pouvoir y procéder immédiatement, il doit indiquer au réservataire la date à laquelle il sera en mesure de satisfaire à cette obligation. Le logement de remplacement sera par priorité situé dans le même ensemble immobilier ou, à défaut, dans la même commune que celui qui est aliéné, sauf accord du réservataire pour une localisation différente.

« **Art. L. 443-10.** - Les dispositions des articles L. 443-7 à L. 443-9 s'appliquent nonobstant toutes stipulations contraires.

« **Art. L. 443-11.** - Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire.

« Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de l'organisme dans le département par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. A défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert à toute autre personne physique.

« L'acquéreur doit occuper le logement à titre principal pendant une durée minimale de cinq ans. Toutefois, à titre exceptionnel, cette durée n'est pas opposable à l'acquéreur dont la situation personnelle, notamment professionnelle, aura connu, postérieurement à l'acquisition du logement, un changement fondamental.

« Nonobstant les dispositions du premier ou du deuxième alinéa du présent article, les logements peuvent être vendus à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté et d'habitabilité prévues à l'article L. 443-7. Les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.

« Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, louer ou vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale pour des usages autres que l'habitation.

« **Art. L. 443-12.** - Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire. Sauf en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, il ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines. Cette évaluation doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la demande. A titre exceptionnel, le représentant de l'Etat dans le département peut autoriser l'organisme à vendre à un prix inférieur.

« **Art. L. 443-13.** - En cas de cession d'un élément de patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu, devient immédiatement exigible.

« Toutefois, lorsqu'un organisme d'habitations à loyer modéré vend un logement à un de ses locataires, il continue à rembourser les prêts comportant une aide de l'Etat selon l'échéancier initialement prévu sous réserve que les remboursements continuent à être garantis. Dans ce cas, l'acquéreur peut se libérer d'une partie du prix de vente par des versements échelonnés dans le temps selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Toutefois, dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territo-

riales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

« Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif.

« Dans le cas d'une vente réalisée en application du dernier alinéa de l'article L. 443-11, l'organisme est tenu de verser à l'Etat une somme équivalente au montant des aides financières accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du bien vendu, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

« **Art. L. 443-14.** - Toute décision d'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré autre que les logements est soumise aux dispositions des articles L. 443-10, L. 443-11 et à la procédure prévue à l'article L. 443-7.

« **Art. L. 443-15.** - Sauf s'il y renonce, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, en cas de vente conclue en application de la présente section, par l'organisme vendeur tant que celui-ci y demeure propriétaire de logements.

« **Art. L. 443-15-1.** - Sans préjudice des dispositions du titre III du livre IV du code de l'urbanisme, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré et construit avec l'aide de l'Etat ne peut être démolé sans l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, et des garants des prêts.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de remboursement des emprunts et des aides de l'Etat en cas de démolition totale ou partielle.

« **Art. L. 443-15-2.** - Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'aliénation des logements acquis par des sociétés d'économie mixte en application du quatrième alinéa de l'article L. 443-11.

« **Art. L. 443-15-3.** - Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété ni aux cessions gratuites de terrains imposables par l'autorité compétente.

« **Art. L. 443-15-4.** - Un décret en Conseil d'Etat précise en tant que de besoin les conditions d'application de la présente section. »

La parole est à M. Bernard.

M. Roland Bernard. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, les dispositions applicables aux cessions d'éléments du patrimoine immobilier des organismes d'habitations à loyer modéré contenues dans le projet de loi qui nous est présenté ne sont pas des novations. Le principe de ces cessions a déjà été posé par la loi du 10 juillet 1965 qui n'avait cependant reçu qu'une application limitée et par la loi du 2 novembre 1983 qui tendait à restreindre les difficultés issues de la précédente loi et à étendre plus largement son champ d'application.

Il est vrai qu'il existe une différence fondamentale entre les intentions ou, peut-être, la présentation de cet article du projet de loi et la loi promulguée en 1983. Alors que cette dernière se fixait d'abord comme objectif essentiel une finalité sociale pour que les locataires de logements H.L.M. puissent accéder à la propriété sociale, les dispositions qui nous sont présentées soulignent davantage un choix économique en faveur des organismes d'H.L.M.

Cet aspect ne doit pas être négligé. Il ne faudrait cependant pas que le législateur en fasse l'unique ou le principal moteur du choix et de la décision de l'organisme, du représentant de l'Etat et, ainsi que nous le proposerons par amendements, de la commune d'implantation et des collectivités territoriales qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction des logements.

Monsieur le ministre, vous nous avez indiqué qu'il existait dans de nombreuses villes une inadéquation de l'offre et de la demande ; et j'ai cru comprendre que l'offre locative était insuffisante puisque vous souhaitiez une plus grande abondance des offres pour une meilleure garantie des locataires.

Vous faites même appel aux collectivités locales afin d'assurer le développement de l'offre foncière par des mesures relatives au plafond légal de densité, à l'anticipation pour la révision des plans d'occupation des sols et par des modifications en matière de zones d'intervention foncière.

Vous avez souligné votre inquiétude de voir se dessiner une reconcentration urbaine liée aux nouvelles technologies du secteur tertiaire.

Je n'entrerai pas dans la polémique des mécanismes de régulation du marché. Je me bornerai à indiquer que la loi se doit alors de respecter l'équilibre entre les partenaires ; mais il me semble que vous avez raison d'indiquer que la construction de logements locatifs est une nécessité de la modernisation de notre appareil productif et de la mobilité de l'emploi qu'elle induit.

Plus que jamais, il est donc nécessaire que les collectivités locales assument pleinement leurs rôles et leurs responsabilités en ce domaine. Il faut donc leur reconnaître le droit à choisir leur urbanisme, leur action économique, leur politique sociale.

Nul mieux qu'elles ne pourra déterminer les équilibres à respecter entre les différentes catégories sociales tant dans les centres-villes que dans les quartiers périphériques.

En excluant les communes du droit à la décision, vous ne favorisez pas les constructions locatives. Faut-il de surcroît rappeler que, dans de nombreux cas, ces communes, souvent à travers le foncier, participent financièrement à la construction ?

Monsieur le ministre, je vous demande également de nous apporter des précisions sur le sort des garanties d'emprunts qui sont accordés par les communes pour la construction de logements locatifs H.L.M. au moment où la loi ne ferait obligation que de les consulter quand ces locaux seraient amenés à revenir, même si ce n'est qu'à terme, dans le marché. La réduction actuelle fait l'impasse sur le sort de ces garanties. Je vous rappelle pourtant que la loi du 2 mars 1982 fixe des pourcentages maxima aux garanties d'emprunts des communes et que la caisse des dépôts s'y réfère à juste titre pour apprécier les capacités d'emprunts des communes. Comment vont disparaître les garanties d'emprunts sur les logements retournés au secteur privé ?

Outre la description plus précise des mécanismes financiers que le Gouvernement compte mettre en place pour assouplir réellement la vente des logements d'H.L.M., le groupe socialiste souhaiterait, si ses propositions sur ce sujet ne devaient pas être retenues, que lui soit clairement justifiée l'exclusion des collectivités territoriales du processus de la décision d'aliénation.

M. le président. Par amendement n° 293, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer cet article 56.

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, ce projet de loi contient tellement de dispositions néfastes que l'on n'ose plus dire, quand on en aborde une isolément, qu'elle est particulièrement néfaste ; il n'y a presque pas de gradation possible. Nous considérons que l'article 56 est effectivement extrêmement néfaste et nous en demandons la suppression pure et simple.

En effet, ce texte propose une nouvelle rédaction des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives aux cessions de logements H.L.M. en prévoyant que les logements locatifs sociaux construits depuis plus de dix ans pourront, à quelques exceptions près seulement, être vendus. Qui plus est, un régime largement dérogatoire est prévu qui permet de passer outre les conditions d'ancienneté dans certaines circonstances qui seraient : « justifiées par des circonstances économiques ou sociales particulières ».

Je rappelle que la loi du 2 novembre 1983 imposait vingt ans d'ancienneté, pour permettre l'autorisation de vendre des maisons individuelles.

Le projet de loi supprime la distinction entre logements collectifs et maisons individuelles. Cet article pervertit le désir d'accession à la propriété des locataires, d'autant plus enclins à essayer de devenir propriétaires de leur logement, que la hausse incessante et vertigineuse des loyers suscite leur inquiétude pour l'avenir.

Ce matin, la radio, pour autant que j'ai pu entendre, s'est fait l'écho de ces inquiétudes. Ce n'est pas souvent que cela se produit : il faut donc penser que cette inquiétude est vraiment particulièrement importante. On le comprend, d'ailleurs !

Sous des aspects séduisants, l'article dont nous demandons la suppression entérine et encourage une politique du logement fondée sur la rentabilisation du capital financier et l'élimination progressive du secteur locatif social.

Comme le remarque judicieusement M. Jean Faure, dans son rapport, « la cession de logements peut représenter, pour les organismes d'H.L.M., une ressource financière non négligeable ». Or, comme vous le savez, les élus communistes sont favorables à l'accession à la propriété et, dans nos amendements, nous avons montré notre souci de distinguer les petits propriétaires des spéculateurs.

Le problème n'est donc pas là. La question n'est pas de se prononcer pour ou contre l'accession à la propriété, mais de savoir avec quelles garanties seront opérées les aliénations de logement, dans quel contexte et dans quel secteur ?

Au surplus, il apparaît tout de suite que les communes seront dépossédées de leur pouvoir de décision en la matière.

En effet, si l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation prévoit que la décision d'aliéner est prise avec le seul avis - j'insiste sur ce terme - de la commune d'implantation, je rappelle que la loi de 1983 exigeait l'accord de la commune ; il est tout à fait inadmissible que les municipalités soient écartées des décisions particulièrement importantes qui vont être prises dans ce sens, alors que ces communes sont en prise directe avec les questions du logement et que la population leur attribue bien souvent la première responsabilité de la politique locale de l'habitat.

Les facilités que votre texte accorde pour l'accession à la propriété des logements d'H.L.M. doivent être analysées en fonction d'un contexte général de pénurie. Je sais bien que plus notre discussion avance et moins vous osez vous avancer comme vous l'avez fait au début ; vous en venez à dire que, s'agissant de l'équilibre que vous prévoyez entre les droits des locataires et ceux des bailleurs, il faut attendre la loi, et que cette dernière va organiser les rapports ; néanmoins la situation est pour le moment celle que nous avons toujours soulignée, à savoir la prépondérance des droits du bailleur sur les droits du locataire.

L'insuffisance du parc social de logements qui est déjà grande va se trouver encore aggravée par le projet de loi que vous nous présentez, si l'on y ajoute les orientations du budget de 1987.

La situation des locataires sera donc incontestablement encore plus précaire de mois en mois. La libération de la vente de logements H.L.M. entre dans un plan qui tend à valoriser les capitaux privés dans le parc de logements sociaux existants et cela, je le souligne, ne peut qu'aggraver la situation des habitants.

Telles sont, exposées brièvement, les raisons qui nous conduisent - vous le comprenez aisément, j'en suis sûr, monsieur le ministre - à demander la suppression de cet article. Au fur et à mesure de l'examen des amendements qui ont été déposés et particulièrement des nôtres, nous expliciterons d'une façon précise les motifs de notre vote.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. L'amendement étant un amendement de suppression, la commission des lois 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. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement. J'ai beaucoup de difficultés à saisir les nuances de la pensée de M. Lederman mais je devine à peu près quel est l'objectif recherché. En fait, il ne s'agit de privilégier ni le locataire ni l'accédant à la propriété. Chaque famille en France peut, un jour, être locataire, l'autre jour accédant à la propriété parce

que les désirs évoluent, parce que la situation de famille change. L'objectif des pouvoirs publics est de favoriser la mobilité entre les systèmes sans en privilégier aucun.

Personnellement, je ne vois pas pour quelle raison j'empêcherais, dans ma ville de Vitry, qui comporte un parc de 1 100 logements H.L.M., les cent candidats accédants à la propriété d'acquiescer leur logement s'ils le souhaitent.

Telle est la raison pour laquelle le Gouvernement est défavorable à l'amendement de M. Lederman.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 293.

M. Charles Lederman. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Charles Lederman. Je vous remercie, monsieur le ministre, de voir des nuances dans ma façon de soutenir telle ou telle de nos positions. Elles existent, c'est incontestable, mais sur un certain nombre de points, il ne s'agit plus de nuances, nous maintenons purement et simplement des positions de principe que nous avons toujours soutenues et que nous continuons de soutenir.

Monsieur le ministre, vous répondez souvent en citant l'exemple d'une ville qui ne comprend que quelques milliers d'habitants et vous oubliez qu'en France, dans un certain nombre de communes, la population est bien supérieure et les problèmes de logement se posent d'une façon très différente.

Citant l'exemple de votre commune, vous nous avez dit qu'il existait incontestablement un équilibre entre l'offre et la demande. Tel n'est pas le cas, nous le savons parfaitement, dans la plupart des villes de France, en particulier dans les villes importantes. Vous demandez pourquoi empêcher une certaine de personnes d'accéder à la propriété quand il existe mille ou 1 100 logements sociaux ? En effet, dans votre ville - et je m'en félicite pour ses habitants - il ne devrait pas y avoir trop de difficultés de logement puisque le nombre de logements sociaux est - vous l'avez dit vous-même - non seulement suffisant, mais je dirais presque excédentaire.

En revanche, dans les grandes communes de France et même dans les communes de moyenne importance, nous savons bien que d'ores et déjà le nombre de logements sociaux est insuffisant. Si l'on vend, dans ce parc de logements sociaux, un nombre de logements qui proportionnellement sera important, l'offre de ces logements sera encore réduite.

Vous nous dites : chacun rêve d'être propriétaire - et c'est vrai. Mais êtes-vous certain que les acheteurs des logements dits sociaux seront uniquement les locataires actuels de ces logements ? Pouvez-vous affirmer que les gens qui souhaitent pouvoir acheter ces logements sociaux ont réellement la possibilité de le faire ? Vous me répondez qu'il existe une espèce de contradiction dans mes propos : d'une part, nous ne voulons pas que la vente soit possible et, d'autre part, nous craignons que les locataires ne puissent pas acheter. Mais nous savons aussi que ceux qui voudront acheter, en raison de la hausse incessante des loyers, se trouveront pour beaucoup dans une situation particulièrement difficile. Cela les regarde et sans doute examineront-ils la situation eux-mêmes. Mais ce que nous voulons c'est que le parc des logements sociaux reste suffisant pour les demandes. Or, d'une façon générale, il est insuffisant.

C'est le motif pour lequel nous avons déposé cet amendement de suppression.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 293, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Nous abordons l'examen des textes proposés dans l'article pour remplacer des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE L. 443-7 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Je suis saisi de neuf amendements et d'un sous-amendement, qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 113, M. José Balarello, au nom de la commission des affaires sociales, propose de rédiger comme suit le texte présenté pour l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 443-7. - Les organismes d'habitation à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11, des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitation à loyer modéré. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.

« La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

« La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction des logements. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de deux mois, la décision est exécutoire pour une durée de cinq ans. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 382, présenté par le Gouvernement, et tendant, dans la première phrase du dernier alinéa du texte proposé, à remplacer les mots : « emprunts contractés pour la construction des logements », par les mots : « emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements ».

Par amendement n° 92, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose de rédiger comme suit le premier alinéa du texte présenté pour l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11, des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitation à loyer modéré. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Les trois amendements suivants sont présentés par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés.

Le premier, n° 200, tend à rédiger de la manière suivante le début du texte proposé pour l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation :

« Les organismes d'habitation à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 les logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitation à loyer modéré et qui répondent... »

Le deuxième, n° 201, vise, dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « décret en Conseil d'Etat », à ajouter les mots : « auxquelles il peut être dérogé par le représentant de l'Etat dans le département. »

Le troisième, n° 202, a pour objet, dans le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « du représentant de l'Etat dans le département », d'insérer les mots : « ainsi que de l'accord de la commune d'implantation et des collectivités territoriales qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction des logements. »

Par amendement n° 294, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent, au deuxième alinéa du texte présenté pour l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, de substituer aux mots : « qui consulte pour avis la commune d'implantation », les mots : « et de la commune d'implantation ».

Par amendement n° 93, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose de compléter le deuxième alinéa du texte déposé pour l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante :

« Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation. »

Les deux derniers amendements sont présentés par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté.

Le premier, n° 295, tend, dans le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, à substituer au mot « peut » le mot : « doit ».

Le second, n° 296, vise, dans le quatrième alinéa (a) du texte proposé pour l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, à supprimer les mots : « de manière excessive ».

La parole est à M. Balarello, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 113.

M. José Balarello, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. La commission des affaires sociales, pour favoriser la promotion sociale des locataires d'H.L.M., vous propose un amendement qui simplifie la rédaction de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation.

Cet amendement précise la règle d'ancienneté de dix ans requise pour les logements proposés à la vente. En cas de vente d'un immeuble entre deux organismes d'H.L.M., le délai de dix ans ne recommence pas à courir à compter de la date de la vente. Ce délai est en quelque sorte attaché au logement et non à l'organisme propriétaire. Ce logement doit avoir relevé pendant dix ans de la législation sur les habitations à loyer modéré pour pouvoir être vendu.

Dans un deuxième alinéa, l'amendement affirme la compétence de l'organisme d'H.L.M. en ce qui concerne la décision d'aliéner. De plus, il précise les conditions dans lesquelles cette décision doit être prise : porter sur des logements suffisamment entretenus et ne pas réduire de façon excessive le parc de logements locatifs existants sur la commune ou l'agglomération.

En effet, à notre avis, le facteur de détérioration de la situation économique de l'organisme ne peut être retenu. A très long terme, toute décision d'aliéner pourra quelquefois perturber la situation financière de l'organisme. Ce n'est pas un motif suffisant pour l'empêcher.

De plus, dans le cadre de la décentralisation, il n'est pas acceptable que le représentant de l'Etat s'ingère ainsi dans la gestion des offices et des sociétés d'H.L.M. De même, ce n'est pas à lui d'apprécier le volume de logements que l'organisme doit conserver à usage locatif. En revanche, il est important qu'il puisse apprécier toute demande de cession au regard du parc locatif existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée. Le représentant de l'Etat a les moyens d'apprécier cet équilibre d'ensemble.

Enfin, le dernier alinéa de l'amendement explicite le rôle du représentant de l'Etat. Ce dernier consulte la commune d'implantation et les communes gérantes financièrement mais il n'est pas utile d'imposer aux organismes d'H.L.M. la production d'un plan de gestion pluriannuel. C'est au sein du conseil d'administration, où siègent des représentants des collectivités locales, qu'une telle surveillance doit s'instaurer.

Pour prendre sa décision, le représentant de l'Etat s'appuie sur les éléments définis plus haut. A défaut de refus motivé dans un délai de deux mois, la décision d'aliéner est exécutoire pour une durée de cinq ans. Passé ce délai, l'organisme devra soumettre un nouveau projet. La durée de cinq ans a été proposée par votre commission. En effet, pour qui connaît les délais de réalisation d'une vente d'immeuble par un office d'H.L.M. à ses locataires, cette durée nous paraît être un minimum.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre son sous-amendement n° 382.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Il s'agit simplement d'apporter une précision à l'amendement n° 113 de M. Balarello. Nous indiquons que les emprunts susceptibles d'être garantis par une collectivité publique peuvent concerner non seulement la construction neuve, mais aussi l'acquisition ou l'amélioration d'un logement.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 92.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques et du Plan. Cet amendement modifie la rédaction du premier alinéa. Le texte du projet de loi restreint en effet les possibilités de vente en faisant porter le délai d'ancienneté non sur le logement lui-même, mais sur l'organisme d'H.L.M. qui doit l'avoir construit ou acheté depuis plus de dix ans. La nouvelle rédaction proposée par la commission permettra notamment à un organisme d'H.L.M. ayant acquis depuis moins de dix ans un logement à un autre organisme, de le revendre, dès lors que ce logement a lui-même été construit ou acquis depuis plus de dix ans. Cela semble plus conforme à la souplesse souhaitée pour la vente des logements H.L.M.

M. le président. La parole est à M. Laucournet, pour présenter les amendements n°s 200, 201 et 202.

M. Robert Laucournet. Après l'explication de M. Balarello, la rédaction de la commission des affaires sociales nous paraît se rapprocher tout à fait de notre conception, à quelques détails près que nous voudrions voir modifiés.

L'amendement n° 200 envisage le cas d'organismes d'H.L.M. qui auraient racheté, dans un délai de moins de dix ans, un parc à un autre office d'H.L.M. Certes, le délai de dix ans d'acquisition ne serait pas tout à fait respecté, mais ces logements auraient plus de dix ans d'âge. En effet, l'article L. 443-7, dans sa nouvelle rédaction, ne mentionne pas ce cas de logements rachetés depuis moins de dix ans par un office d'H.L.M. à un autre office d'H.L.M. qui les a lui-même acquis ou construits depuis plus de dix ans.

Notre amendement a pour objet de régler cette difficulté de détail qui peut se rencontrer actuellement, notamment en cas de réorganisation d'offices - je connais des exemples dans mon département. Il ne faudrait pas écarter ces cas du texte que nous sommes en train d'élaborer.

L'amendement n° 201 s'applique à la mise aux normes exigée de l'état des logements. Certains pavillons individuels, par exemple, peuvent ne pas correspondre tout à fait aux règles prévues pour l'habitabilité. Dans certains cas, la vente qui est souhaitée par les occupants pourrait être compromise par l'existence de normes imposant des travaux importants et coûteux pour l'organisme, travaux que les locataires, futurs accédants, seraient tout à fait disposés à réaliser.

En conséquence, nous avons prévu que le représentant de l'Etat dans le département pourrait accorder une dérogation à cette obligation. En effet, après avoir pris l'avis des services de l'équipement, il sera tout à fait en mesure d'apprécier si, dans des cas particuliers, la règle ne peut être assouplie.

Notre troisième amendement, enfin, concerne un sujet dont mon ami Roland Bernard a parlé lorsqu'il s'est exprimé sur l'article, à savoir le problème de l'accord de la commune d'implantation.

Pour justifier le caractère indispensable de l'accord des communes d'implantation, il est bon de rappeler qu'il est de pratique courante qu'une collectivité locale, pour favoriser la construction de logements sociaux, apporte son concours au moyen d'aides à un organisme d'H.L.M. Il peut s'agir de cessions gratuites de terrains, mais aussi, bien entendu, de garanties communales sur les emprunts contractés.

Ces deux éléments rendent nécessaire l'accord, et non plus seulement l'avis, de la collectivité d'implantation lors de l'opération de cession ou lors du reversement à l'organisme d'H.L.M. des sommes issues du dépassement du plafond légal de densité.

Il apparaît donc clairement que limiter le rôle des collectivités locales à ne formuler qu'un simple avis revient, en fait, à les dessaisir de leurs droits et prérogatives dans un domaine aussi déterminant que celui du logement.

Certes, le maire de la commune d'implantation est souvent aussi président de l'office d'H.L.M., s'il s'agit d'un office municipal, et il aura son mot à dire au moment de la décision de céder ; le président d'un conseil général ou son délégué peut être également président d'un office départemental d'H.L.M. Mais, dans les grandes agglomérations, la décision ne sera pas prise par la même personne. Il est important - nous insistons sur ce point - que le représentant de l'Etat dans le département obtienne l'accord de la commune d'implantation.

Je voudrais maintenant - puisque nous y faisons allusion dans notre amendement n° 202 - aborder le problème technique des garanties d'emprunts, sur lequel, à notre connaissance, M. le ministre ne s'est pas expliqué.

Il s'agit de l'éventuelle réduction du montant de ces garanties consenties à l'occasion de ventes successives d'éléments du patrimoine d'un organisme d'H.L.M. qui modifieraient alors les bases de la référence des garanties, tel le coût initial de la construction.

Une réduction du montant des garanties accordées nous paraîtrait donc logique dans le cas de ventes, soit d'une grande partie d'un ensemble pavillonnaire, soit de logements dans des immeubles.

Il s'agit, nous le reconnaissons, d'un problème délicat qu'il faut cependant résoudre si nous voulons, en respectant les dispositions de l'article 6 de la loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, que la commune, devant la réduction de l'une des garanties qu'elle aurait accordées, puisse voir renouveler en partie, et peut-être à nouveau à des fins sociales, sa capacité de garantie d'emprunts.

M. le président. La parole est à Mme Fraysse-Cazalis, pour défendre l'amendement n° 294.

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. Cet amendement tend à maintenir la législation en vigueur : la commune doit pouvoir donner son accord en cas de vente de logements d'H.L.M. et non pas seulement un avis, comme le prévoit le texte du projet de loi.

Selon le texte qui nous est proposé, la décision d'aliéner le patrimoine serait prise par l'organisme propriétaire et par le représentant de l'Etat dans le département. Une fois de plus, la commune serait « court-circuitée ».

On peut se demander où est passé l'esprit initial de la décentralisation, qui avait donné lieu à tant de déclarations ronflantes, d'autant que les collectivités locales participent souvent au financement des organismes d'H.L.M. pour encourager la construction de logements sociaux par le biais d'emprunts, mais aussi et surtout par la cession à faible prix, voire à titre gratuit, de terrains communaux d'implantation, ou encore par le reversement des sommes perçues en cas de dépassement du plafond légal de densité.

Si l'on adoptait les modifications proposées, certaines communes n'auraient plus qu'à payer tandis que d'autres auraient le soin de décider du sort du patrimoine ainsi acquis. Cela ne nous paraît pas acceptable.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 93.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet amendement vise à protéger les logements affectés à la location saisonnière, pour la vente desquels l'accord de la commune d'implantation est requis. Il serait regrettable, en effet, que l'assouplissement nécessaire des conditions de vente des logements H.L.M. puisse donner lieu à des abus ou à des spéculations, en particulier dans des communes à fort attrait touristique, où la construction de logements sociaux saisonniers n'a souvent pu être obtenue qu'au prix d'efforts importants de la part de la commune d'implantation.

Cela dit, je vous propose, monsieur le président, de transformer mon amendement en sous-amendement à l'amendement n° 113.

M. le président. Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 93 rectifié, présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, et tendant, à la fin du texte proposé pour l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation par l'amendement n° 113, à ajouter l'alinéa suivant :

« Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation. »

La parole est maintenant à Mme Fraysse-Cazalis, pour défendre les amendements n° 295 et 296.

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. Ce nouvel article L. 443-7 précise les motifs qui peuvent justifier l'opposition du commissaire de la République à la vente.

Le premier de ces motifs était déjà prévu par la loi de novembre 1983 : le représentant de l'Etat peut s'opposer à la vente quand elle réduit de manière excessive le patrimoine locatif de l'organisme, le parc de logements sociaux locatifs

de la commune ou de l'agglomération concernée. Mais l'article L. 443-9 de la loi de 1983 rendait cette opposition obligatoire dans ce cas, alors que le présent projet de loi la rend facultative.

L'amendement n° 295 a donc pour objet d'en revenir au caractère obligatoire.

le nouvel article L. 443-7 prévoit deux causes nouvelles de refus : d'une part, l'existence d'un risque pour la situation économique et financière des organismes et, d'autre part, la qualité insuffisante des logements proposés à la vente. Dans ces deux situations, nous demandons également que le refus du représentant de l'Etat soit obligatoire. On imagine mal, en effet, si les dangers mentionnés existent, que le commissaire de la République laisse la vente se réaliser.

Par ailleurs, nous nous sommes prononcés bien des fois - vous avez pu le constater ! - pour un développement important du logement locatif social, mis à mal par les politiques successives. Nous ne pouvons admettre, *a fortiori*, sa réduction. Même si la vente de logements locatifs doit être possible dans certains cas, elle doit s'insérer, à nos yeux, dans une politique globale d'extension du parc locatif, comme le rappelait à l'instant encore mon collègue M. Lederman.

Actuellement, on compte 2,6 millions de logements H.L.M. locatifs pour environ 5 millions de logements privés. Il y aurait encore beaucoup à faire, ne serait-ce que pour loger les centaines de milliers de familles inscrites depuis des années sur des listes d'attente, souvent parce qu'elles sont à l'étroit dans leur logement, et qu'on ne reloge pas faute de locaux, sans compter, bien entendu, les gels d'immeubles entiers pour cause de spéculation, notamment à Paris.

L'amendement n° 296 vise donc à supprimer les mots : « de manière excessive » dans le quatrième alinéa du texte proposé pour l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation. Selon nous, il faut empêcher la vente de logements sociaux dans la mesure où elle réduirait le patrimoine locatif. En soi, toute réduction serait excessive.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 382 ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Monsieur le président, ce sous-amendement affectant un amendement de la commission des affaires sociales, la commission des lois préfère s'en remettre à l'avis de cette dernière.

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

M. José Balareello, rapporteur pour avis. Favorable !

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 93 rectifié et sur l'amendement n° 113 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement accepte le sous-amendement n° 93 rectifié, ainsi que l'amendement n° 113, qui respecte totalement l'esprit du dispositif du projet de loi.

M. le président. Je vais mettre aux voix le sous-amendement n° 382.

M. Robert Laucournet. Je demande la parole.

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

M. Robert Laucournet. Monsieur le président, compte tenu du sort qui sera vraisemblablement réservé à nos amendements n°s 200, 201 et 202, je propose de les transformer en sous-amendements à l'amendement n° 113 de la commission des affaires sociales.

Le sous-amendement n° 201 rectifié serait inséré à la fin du premier alinéa, après les mots : « par décret en Conseil d'Etat ». Le sous-amendement n° 202 rectifié s'insérerait à la fin du troisième alinéa, après les mots : « du représentant de l'Etat dans le département ». Quant au sous-amendement n° 200...

M. le président. Monsieur Laucournet, permettez-moi de vous faire observer que la rédaction proposée par l'amendement n° 200 est pratiquement identique à celle de l'amendement n° 113.

M. Robert Laucournet. C'est parfaitement exact, monsieur le président. En conséquence, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 200 est retiré. Je ne suis donc saisi que de deux sous-amendements.

Le premier, n° 201 rectifié, présenté par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, vise, dans le premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 113 pour l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « décret en Conseil d'Etat », à ajouter les mots : « auxquelles il peut être dérogé par le représentant de l'Etat dans le département. »

Le second, n° 202 rectifié, présenté par les mêmes auteurs, tend, dans le troisième alinéa de ce même texte, après les mots : « du représentant de l'Etat dans le département », à insérer les mots : « ainsi que de l'accord de la commune d'implantation et des collectivités territoriales qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction des logements... ».

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 382, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 93 rectifié ?

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° 93 rectifié, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 201 rectifié ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois a émis un avis défavorable, estimant qu'on ne peut donner au représentant de l'Etat le pouvoir de déroger au décret sur ce point.

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 sous-amendement n° 201 rectifié permet de déroger à l'obligation de ne vendre que des logements respectant des normes minimales.

Je partage, sur ce point, l'analyse de M. Laucournet. En effet, si pour les appartements appartenant à des ensembles collectifs, il faut songer aux problèmes importants qui pourraient surgir entre les futurs propriétaires au cas où l'immeuble ne serait pas dans un état convenable, en revanche, pour les maisons individuelles, le problème des relations avec les autres ne se posant pas, on peut effectivement envisager des normes beaucoup plus légères.

C'est d'ailleurs dans cet esprit que le décret est actuellement élaboré en concertation avec les organismes d'H.L.M. Cela devrait donner satisfaction sur le fond à M. Laucournet, à qui je demande, en conséquence, de bien vouloir retirer son amendement. Les normes minimales requises pour vendre dans le secteur des maisons individuelles seront effectivement beaucoup plus légères.

M. le président. Monsieur Laucournet, accédez-vous à la demande de M. le ministre ?

M. Robert Laucournet. Je veux bien suivre M. le ministre dans la distinction qu'il fait entre immeubles collectifs et pavillons.

En immeubles collectifs, un seuil minimal d'habitabilité s'impose car, lorsqu'ils seront en copropriété, certaines parties restant dans le parc des organismes, d'autres étant cédées logement par logement, il sera préférable que l'état du bâtiment soit homogène.

En ce qui concerne les pavillons, la situation est différente. Ainsi, dans mon département, au nord de Limoges, à proximité des mines d'uranium, des cités de 100 ou 150 pavillons avec jardin ont été construites, voilà trente ans, au moment de la découverte des gisements. Des mineurs, qui se sont installés à l'époque dans ces cités, voudraient aujourd'hui acquérir ces maisons pour y finir leurs jours. Il n'y a rien de plus social, me semble-t-il, que de permettre à ces gens, qui sont restés locataires pendant trente ans, de finir leurs jours dans ces bâtiments.

L'office ne va pas engager des sommes considérables pour les remettre à niveau, mais les occupants locataires sont prêts à les moderniser et à les adapter à leurs besoins. Voilà pourquoi nous proposons que, dans certains cas, limités, les conditions de mise à niveau ne soient pas totalement respectées.

M. le ministre a indiqué que ce problème faisait l'objet d'une négociation avec l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. Je fonde beaucoup d'espoirs sur l'aboutissement des discussions. En tout état de cause, je fais confiance à M. le ministre, qui a bien compris que cela va dans le sens d'une évolution sociale des offices en faveur de leurs occupants, pour régler ce problème.

En conséquence, je retire le sous-amendement n° 201 rectifié.

M. le président. L'amendement n° 201 rectifié est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 202 rectifié ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois y est défavorable parce qu'elle estime qu'il est contraire à l'esprit du texte.

Mais, à titre personnel, il m'apparaît que l'accord de la commune garante aurait été nécessaire. En effet, à partir du moment où l'on vend et où l'on reçoit de l'argent, il est intéressant pour la commune d'être libérée de la garantie qu'elle a apportée.

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. Monsieur le président, revenant un instant sur le sous-amendement n° 201 rectifié, je puis confirmer que l'exemple qui a été donné tout à l'heure par M. Laucournet s'intègre totalement dans mon analyse. Il n'y aura donc pas de difficulté.

En revanche, le Gouvernement est hostile au sous-amendement n° 202 rectifié.

Les communes ne seront pas écartées du processus de décision, puisqu'elles seront consultées par le préfet. A mon avis, dans la plupart des cas, il est même de l'intérêt de l'organisme d'H.L.M. qui travaille dans une commune d'obtenir l'autorisation de cette dernière pour vendre les H.L.M.

Simplement, le dispositif, tel qu'il est prévu dans ce sous-amendement n° 202 rectifié, comme d'ailleurs dans l'amendement n° 294, suppose l'accord de la commune. Dès lors, je crains que ne se produisent des blocages, certains élus locaux refusant totalement, pour des raisons philosophiques, le processus de vente.

Or le Gouvernement veut assurer aux locataires qui le souhaitent la possibilité d'accéder à la propriété si aucun argument sérieux ne s'y oppose.

M. le président. Je vais mettre aux voix le sous-amendement n° 202 rectifié.

M. Robert Laucournet. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Robert Laucournet. Monsieur le ministre, vous avez évoqué le risque d'un blocage. Dans certains amendements, il était même question d'un veto d'un des trois, c'est-à-dire de l'office, qui décide de vendre, du préfet ou de la ville, qui autorisent la vente.

Personnellement, je préfère le blocage à une bataille au village entre le maire, qui s'opposerait à la cession, et l'office d'H.L.M. intervenant sur le territoire de cette commune pour lui imposer une décision que le conseil municipal n'aurait pas voulue. C'est, me semble-t-il, ce que M. Arzel sous-entendait lorsqu'il a exprimé son avis personnel sur la question.

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 confirme, monsieur Laucournet, qu'il est très facile de bloquer le processus.

Lorsque l'avis du maire est demandé, je ne vois pas pourquoi et comment celui-ci pourrait s'engager dans une bataille dont il ne sortirait pas nécessairement gagnant vis-à-vis de ses administrés.

Le Gouvernement souhaite que s'instaure une large consultation. Dans la quasi-totalité des cas, c'est l'intérêt même de l'organisme et du préfet.

En revanche, le seul dispositif de l'accord peut amener certains élus à ne jamais répondre à la demande et à donc interdire à des locataires d'accéder à la propriété, ce qui me paraît contraire aux intérêts de ces derniers.

M. le président. Monsieur Laucournet, ne vaudrait-il pas mieux compléter *in fine* le troisième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 113 pour l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante : « Cette opposition est obligatoire à défaut de l'accord... », le reste étant sans changement ?

M. Robert Laucournet. Tout à fait, monsieur le président.

M. le président. Ce sera donc un sous-amendement n° 202 rectifié *bis*.

M. José Balarello, rapporteur pour avis. Je demande la parole.

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

M. José Balarello, rapporteur pour avis. Je voudrais simplement ajouter à ce que vient de dire M. le ministre que les offices municipaux sont présidés par le maire ou par le représentant désigné par la municipalité et les offices départementaux par le président du conseil général ou par son représentant, qui est, en tout état de cause, un élu. Il ne me paraît donc pas nécessaire d'alourdir le dispositif demandant l'accord. Telle est la raison pour laquelle la commission des affaires sociales se range à l'avis du Gouvernement.

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. Je demande la parole, pour explication de vote !

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

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. Vous ne vous étonnerez pas que le groupe communiste soutienne cet amendement, puisqu'il poursuit le même objet que notre amendement n° 294 précédemment exposé.

Je suis quelque peu surprise que M. le ministre ait recours à des notions de philosophie sur des questions qui touchent directement aux populations des communes.

Je lui ferai remarquer que si philosophie il y a, il nous impose d'autorité celle du Gouvernement et écarte d'autorité la philosophie du maire de la commune. Cette approche pourrait déjà faire l'objet d'un débat. Cette façon de procéder ne me paraît pas participer d'un élément de démocratie avancée.

Je ressens d'une façon très péjorative le propos de M. le ministre quand il dit qu'un maire pourrait « bloquer » ou non en fonction d'une philosophie. Un maire, c'est le représentant d'une population ; il a la connaissance du terrain ; il dialogue avec ses administrés ce qu'un préfet ne peut pas faire, son rôle étant différent.

Un maire décide en fonction de l'intérêt de la population et des souhaits exprimés par celle-ci. Quel maire pourrait s'opposer à ces ventes éventuelles si la population en exprimait le désir, uniquement pour des raisons « philosophiques », selon le terme de M. le ministre ?

Par conséquent, ces dispositions devraient être introduites dans le projet de loi. C'est la démocratie élémentaire que de laisser aux communes leur liberté d'appréciation. Nous soutenons donc avec force notre amendement n° 202 rectifié *bis* comme l'amendement n° 294. Voilà encore une atteinte à la démocratie locale qui, sans être nouvelle, n'en est pas moins préoccupante.

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, votre argumentation m'aurait tout à fait convaincu si nous n'avions affaire qu'à des offices municipaux. Or il n'en est rien.

Vous savez très bien que certains offices sont des offices départementaux, présidés par le président du conseil général ou par son délégué, ou des offices dépendant de communautés urbaines présidées par le président de cette communauté ou son délégué.

Ainsi, votre argumentation peut aussi s'appliquer au fait que certains présidents d'office, par pure raison philosophique, vendront des pans entiers du patrimoine d'un office, dans un village ou une ville bien déterminés, et cela sans l'accord du maire, ce qui me semble très grave.

L'argument que nous avons présenté en déposant cet amendement se fonde sur la recherche d'un dialogue entre président d'office quel qu'il soit et maires, et la recherche, après ce dialogue, d'une entente. C'est la raison pour laquelle, évidemment, nous voterons ce sous-amendement.

M. Alphonse Arzel. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Alphonse Arzel. Après les explications de M. le ministre, j'avais déclaré, à titre personnel, que je souhaitais que l'accord de la commune soit nécessaire.

Les apaisements qu'il nous a apportés me font rejoindre l'avis de la commission des lois et je suis donc défavorable au sous-amendement.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 202 rectifié *bis*, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 113 modifié, qui est accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, le texte proposé pour l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé et les amendements n°s 92, 294, 295 et 296 n'ont plus d'objet.

Mes chers collègues, la conférence des présidents est d'ores et déjà réunie et il convient donc d'interrompre maintenant nos travaux pour les reprendre à quinze heures.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à douze heures cinq, est reprise à quinze heures cinq, sous la présidence de M. Etienne Dailly.)

PRÉSIDENCE DE M. ÉTIENNE DAILLY, vice-président

M. le président. La séance est reprise.

4

CONFÉRENCE DES PRÉSIDENTS

M. le président. Mes chers collègues, avant de vous donner lecture de ses conclusions, je vous précise que la conférence des présidents espère que nous aurons achevé l'examen du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux d'ici au dîner, quitte à suspendre nos travaux vers vingt heures trente, afin d'aborder l'examen du projet de loi relatif à l'organisation économique en agriculture.

Ce ne sera pas facile, car il reste à étudier quatre-vingt-trois amendements, à moins que nous ne réussissions à reprendre notre vitesse de croisière d'hier soir, qui était de vingt-deux amendements à l'heure, vitesse qui est tombée très exactement à la moitié ce matin.

La conférence des présidents a établi comme suit l'ordre du jour des prochaines séances du Sénat :

A. - Vendredi 7 novembre 1986 :

A neuf heures trente :

Ordre du jour prioritaire

1° Suite du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à l'organisation économique en agriculture (n° 5, 1986-1987) ;

A quinze heures et le soir :

2^o Onze questions orales sans débat :

- n° 53 de M. Jean Colin à M. le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation (liberté des prix des services publics relevant des collectivités territoriales) ;

- n° 104 de M. André Rouvière à M. le ministre de l'industrie, des P. et T. et du tourisme (avenir du plan de relance du bassin alsésien) ;

- n° 106 de M. Marcel Bony à M. le ministre de l'industrie, des P. et T. et du tourisme (organisation des services des P. et T. en zone rurale) ;

- n° 105 de M. André Rouvière à M. le ministre de l'éducation nationale (concertation concernant l'avant-projet de loi sur les universités) ;

- n° 108 de M. André Rouvière à M. le ministre des affaires sociales et de l'emploi (conséquences de la suppression de l'autorisation administrative de licenciement) ;

- n° 112 de M. Jean Colin à M. le ministre de la culture et de la communication (mesures destinées à assurer l'objectivité et l'impartialité des informations télévisées) ;

- n° 116 de M. Jean Colin à M. le ministre de la culture et de la communication (application de la convention entre l'Etat et la ville de Massy pour l'extension du centre de coopération des bibliothèques) ;

- n° 119 de M. Ivan Renar à M. le ministre de la culture et de la communication (mesures pour développer l'investissement culturel et promouvoir la culture régionale et nationale) ;

- n° 128 de M. Jean Colin à M. le ministre de la culture et de la communication (modalités de financement du film « Les Frères Pétard ») ;

- n° 129 de M. Jean Colin à M. le ministre de la culture et de la communication (bilan de la mise en œuvre de la loi relative aux droits d'auteur) ;

- n° 115 de M. Jean Colin à M. le ministre de l'intérieur (refus systématique de renouvellement des cartes de séjour de certains étrangers) ;

3^o Question orale avec débat n° 81 de M. Paul Girod à M. le ministre délégué auprès du ministre de l'industrie, des P. et T. et du tourisme, chargé des P. et T., sur la suppression des cabines téléphoniques publiques dans l'Aisne ;

Ordre du jour prioritaire

4^o Suite de l'ordre du jour du matin.

B. - Mercredi 12 novembre 1986 :

Ordre du jour prioritaire

A seize heures

1^o 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).

La conférence des présidents a avancé au mercredi 12 novembre, à dix heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi.

A vingt et une heures trente :

2^o Conclusions de la commission mixte paritaire ou nouvelle lecture du projet de loi complétant la loi n° 86-897 du 1^{er} août 1986 portant réforme du régime juridique de la presse et la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;

3^o Suite de l'ordre du jour de l'après-midi.

C. - Jeudi 13 novembre 1986 :

A neuf heures trente :

Ordre du jour prioritaire

1^o Suite de l'ordre du jour de la veille ;

A quatorze heures trente :

2^o Questions au Gouvernement.

Les questions devront être déposées au service de la séance avant dix heures.

Ordre du jour prioritaire

3^o Suite de l'ordre du jour du matin ;

A vingt et une heures trente :

Ordre du jour complémentaire

4^o Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, tendant à autoriser la conversion en capital d'une rente compensatoire (n° 274, 1983-1984).

La conférence des présidents a fixé au mercredi 12 novembre, à dix-huit heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi.

Ordre du jour prioritaire

5^o Projet de loi organique relatif aux magistrats de l'ordre judiciaire servant dans les organisations internationales (n° 411, 1985-1986).

La conférence des présidents a avancé au mercredi 12 novembre, à onze heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi.

D. - Vendredi 14 novembre 1986 :

A dix heures :

Ordre du jour prioritaire

1^o Projet de loi autorisant la ratification d'une convention internationale sur la protection des artistes interprètes ou exécutants, des producteurs de phonogrammes et des organismes de radiodiffusion (n° 301, 1985-1986) ;

2^o Projet de loi autorisant l'approbation d'une convention entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg pour la réalisation et l'exploitation de certaines implantations industrielles sur la Moselle (n° 434, 1985-1986) ;

3^o Projet de loi autorisant la ratification d'une convention européenne sur la violence et les débordements de spectateurs lors de manifestations sportives, et notamment de matches de football (n° 493, 1985-1986) ;

4^o Projet de loi autorisant l'approbation d'une convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe (n° 494, 1985-1986) ;

5^o Projet de loi autorisant la ratification de l'avenant à la convention entre la République française et la République d'Autriche en vue d'éviter les doubles impositions et de prévoir une assistance réciproque dans le domaine des impôts sur le revenu et sur la fortune, ainsi que dans celui de l'impôt sur les successions (n° 435, 1985-1986) ;

6^o Projet de loi autorisant l'approbation d'un accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République arabe du Yémen sur l'encouragement et la protection des investissements (ensemble deux échanges de lettres) (n° 495, 1985-1986) ;

7^o Projet de loi autorisant l'approbation d'un avenant modifiant la convention entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord tendant à éviter les doubles impositions et à prévenir l'évasion fiscale en matière d'impôt sur les revenus, fait à Londres le 12 juin 1986 (n° 531, 1985-1986) ;

8^o Projet de loi autorisant l'approbation d'une convention entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de l'Union des républiques socialistes soviétiques en vue d'éviter la double imposition des revenus, ensemble un protocole (n° 321, 1985-1986) ;

A quinze heures :

9^o Quatre questions orales sans débat :

- n° 122 de M. Louis Souvet à M. le ministre de l'industrie, des P. et T. et du tourisme (situation de l'industrie horticole) ;

- n° 127 de M. Philippe François à M. le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur, chargé des collectivités locales (réforme de la taxe foncière sur les propriétés non bâties) ;

- n° 131 de M. Jean Boyer à M. le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation (fermeture d'une perception dans l'Isère) ;

- n° 133 de M. René Rénault à M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports (politique gouvernementale en matière d'économie d'énergie).

E. - Du lundi 17 novembre 1986, à seize heures, au samedi 6 décembre 1986 :

Ordre du jour prioritaire

Projet de loi de finances pour 1987 (n° 363, A.N.).

L'ordre et les dates d'examen des diverses dispositions du projet de loi de finances seront publiés au *Journal officiel* en annexe à l'ordre du jour établi par le Sénat ; ils seront affichés et communiqués à tous les groupes.

Conformément à l'article 50 du règlement, la conférence des présidents a fixé les délais limites suivants pour le dépôt des amendements :

- le lundi 17 novembre 1986, à seize heures, pour les amendements à la première partie du projet de loi ;
- la veille du jour prévu pour la discussion, à dix-sept heures, pour les amendements aux divers crédits budgétaires et articles rattachés ;
- le mercredi 3 décembre 1986, à dix-sept heures, pour les amendements aux articles de la deuxième partie non rattachés à l'examen des crédits.

Le Sénat siégera, en règle générale, selon les horaires suivants :

- le matin : de neuf heures quarante-cinq à douze heures quarante-cinq ;
- l'après-midi : de quinze heures à dix-neuf heures trente ;
- le soir : séance d'une durée de trois heures environ.

Toutefois, la discussion générale ne commencera qu'à seize heures le lundi 17 novembre 1986.

En outre, le début de la séance publique est fixé à :

- seize heures, le mardi 18 novembre 1986 ;
- quinze heures, le mercredi 26 novembre 1986.

Enfin, la séance publique sera suspendue si le cours du débat exige une réunion de la commission des finances.

Les temps de parole dont disposeront les rapporteurs des commissions et les groupes, pour chacune des discussions prévues, sont fixés comme suit :

a) Les rapporteurs spéciaux de la commission des finances disposeront de :

- vingt minutes pour les budgets dont la durée prévue pour la discussion dépasse trois heures ;
- quinze minutes pour les budgets dont la durée prévue pour la discussion est inférieure ou égale à trois heures ;
- dix ou cinq minutes pour certains fascicules budgétaires ou budgets annexes dont la durée prévue pour la discussion est inférieure à une heure ;

b) Les rapporteurs pour avis disposeront de :

- quinze minutes pour les budgets dont la durée prévue pour la discussion dépasse trois heures, ce temps étant réduit à dix minutes pour les budgets sur lesquels trois avis ou plus sont présentés ;
- dix minutes pour les budgets dont la durée prévue pour la discussion est inférieure ou égale à trois heures ;

c) Groupes :

La commission des finances a procédé à une consultation auprès des groupes politiques pour connaître les budgets importants pour lesquels ceux-ci souhaiteraient un temps de discussion plus long. Ces préférences ont été prises en considération et font l'objet, dans la répartition des temps de parole, d'une « dotation supplémentaire » de temps de plus de cinq heures qui a été répartie à la proportionnelle des effectifs des groupes et conformément à leurs souhaits.

Outre cette « dotation supplémentaire », le temps de parole des groupes politiques sera réparti conformément aux règles traditionnelles suivantes :

- pour chaque discussion, il sera attribué un temps forfaitaire de quinze minutes à chaque groupe et à la réunion administrative des sénateurs ne figurant sur le liste d'aucun groupe lorsque le temps global disponible sera au moins égal à une heure quarante-cinq, le reliquat étant réparti entre eux proportionnellement à leurs effectifs ;
- lorsque le temps global disponible est inférieur à une heure quarante-cinq, la répartition s'effectuera uniquement en proportion des effectifs. Toutefois, aucune attribution ne pourra être inférieure à cinq minutes.

Les attributions de temps de parole prévues pour chaque budget ne comprennent pas le temps de discussion des crédits, articles rattachés et amendements. Ce temps sera, le cas échéant, évalué et viendra en diminution du temps de parole global attribué aux groupes.

La répartition des temps de parole sera établie en fonction de la durée de chaque discussion telle que celle-ci a été évaluée par la commission des finances.

Par ailleurs, conformément à la tradition, il sera attribué à chaque groupe et à la réunion administrative quinze minutes pour les explications de vote sur la première partie et quinze minutes pour les explications de vote sur l'ensemble du projet de loi.

Les résultats des calculs, effectués conformément à ces règles, seront communiqués aux présidents des commissions et des groupes.

Dans le cadre d'une journée de discussion, chaque groupe ou la réunion administrative pourra demander le report du temps ou d'une partie du temps de parole qui lui est imparti pour un budget à la discussion d'un autre budget inscrit le même jour, en prévenant le service de la séance la veille avant dix-sept heures. Toutefois, cette faculté ne pourra être utilisée pour les attributions de temps de parole forfaitaires de cinq minutes affectées à la discussion de certains budgets.

Les inscriptions de parole devront être communiquées au service de la séance :

- pour la discussion générale, le samedi 15 novembre avant dix-sept heures ;
- pour les discussions précédant l'examen des crédits de chaque ministère, la veille du jour prévu pour les discussions, avant dix-sept heures.

Les orateurs devront faire connaître, avant l'ouverture du débat, la durée qu'ils envisagent pour leur intervention, dans la limite du temps imparti à leur groupe.

En application de l'article 29 *bis* du règlement, l'ordre des interventions dans la discussion générale du projet de loi et les principales discussions précédant l'examen des crédits des différents ministères sera déterminé en fonction du tirage au sort auquel il a été procédé au début de la session.

En outre, la conférence des présidents a retenu les dates suivantes :

Lundi 17 novembre 1986, à seize heures et, éventuellement, mardi 18 novembre 1986, à seize heures :

Scrutins successifs pour l'élection de 12 juges titulaires et de 6 juges suppléants de la Haute Cour de justice.

En application de l'article 85, alinéa 3, du règlement, les candidatures doivent faire l'objet d'une déclaration à la présidence (service de la séance), avant le samedi 15 novembre 1986, à dix-sept heures).

Mercredi 3 décembre 1986 :

A quinze heures :

Eloge funèbre de M. Charles Beaupetit.

Y a-t-il des observations en ce qui concerne les propositions de la conférence des présidents qui ont été faites sous réserve de l'application de l'article 32, alinéa 4, du règlement pour les jours de séance autres que mardi, jeudi et vendredi ?...

Y a-t-il des observations en ce qui concerne les propositions d'ordre du jour complémentaire et de la discussion de la question orale avec débat ?...

Ces propositions sont adoptées.

5

INVESTISSEMENT LOCATIF ET ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS SOCIAUX

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

M. le président. Nous reprenons la discussion du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accès à la propriété de logements sociaux.

Article 56 (suite)

M. le président. Dans l'examen de l'article 56, nous en étions parvenus au texte présenté pour l'article L. 443-8 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE L. 443-8 DU CODE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION

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

Le premier, n° 297, présenté par M. Lederman, Mme Frayssé-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, vise à supprimer le texte proposé pour l'article L. 443-8 du code de la construction et de l'habitation.

Le second, n° 94, déposé par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, tend à rédiger comme suit la première phrase de ce même texte :

« Lorsque des circonstances économiques ou sociales exceptionnelles le justifient, la vente de logements locatifs ne répondant pas aux conditions d'ancienneté définies à l'article L. 443-7 peut être autorisée par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances, après consultation de la commune d'implantation. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 383, présenté par le Gouvernement, tendant à remplacer le mot : « exceptionnelles » par le mot : « particulières ».

La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 297.

M. Charles Lederman. Pour mieux expliquer la position du groupe communiste et pour que les sénateurs ici présents se rendent compte de l'exacte portée du texte qui est proposé par le Gouvernement, tel qu'il est issu des votes de l'Assemblée nationale, et avant de vous donner lecture de l'article L. 443-8 qui nous est transmis, je veux rappeler les termes de l'article L. 443-8 du texte qui risque d'être modifié.

« Art. L. 443-8. - Lorsque des immeubles collectifs appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré comportent de façon durable un nombre important de logements libres à la location, l'organisme propriétaire peut procéder à la vente de ces logements au profit de personnes physiques ne disposant pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété. Les locataires de l'organisme disposent d'un droit de priorité pour l'acquisition de ces logements. Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article. »

Première des conditions pour permettre la vente de locaux d'habitations dépendant d'un organisme ou appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré, il est indispensable que les locaux qui peuvent être mis en vente soient libres à la location depuis longtemps - le terme « durable » est utilisé. Pour tel ou tel motif, on n'a pas pu les louer, vraisemblablement parce que, comme dans les communes privilégiées - celles qui ressemblent à la commune dont M. le ministre nous parle souvent - il existe un tel équilibre entre la demande et l'offre que les logements dits sociaux ne sont plus demandés par des locataires éventuels.

Deuxièmement, la vente de ces logements doit être faite « au profit de personnes physiques ne disposant pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété ». Des conditions sont donc fixées pour les accédants éventuels, qui se trouvent eux-mêmes dans une situation financière qui est digne d'intérêt.

Le texte poursuit : « Les locataires de l'organisme disposent d'un droit de priorité pour l'acquisition de ces logements. » Droit auquel vous vous êtes déjà attaqué d'une façon générale dans le texte dont nous discutons.

Que proposez-vous, monsieur le ministre, avec, il est vrai, l'assentiment de la majorité de l'Assemblée nationale ? « Lorsque des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient, la vente de logements locatifs ne répondant pas aux conditions d'ancienneté définies à l'article L. 443-7 peut être autorisée par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances. La décision fixe les conditions de remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement. » Je laisse de côté, pour le moment, la dernière phrase de cet article nouveau L. 443-8 dans la rédaction qui nous vient de l'Assemblée nationale.

Vous le voyez : n'est conservée aucune des conditions qui figurent dans l'ancien article 443-8, conditions que j'ai soulignées et qui montrent que les rédacteurs du texte de cet

article 443-8, aujourd'hui disparu, avaient le souci du parc social des habitations à loyer modéré et le souci de donner la possibilité d'accession à la propriété à des gens dont la situation financière méritait intérêt.

Vous supprimez tout ! Non seulement vous donnez la possibilité de brader, mais vous supprimez tout ce qui pouvait intéresser ceux qui, les premiers sans doute sur le plan social, auraient eu le droit d'accéder à la propriété dans la mesure de leurs possibilités.

Votre texte non seulement assouplit tant et plus - vous le voyez, je suis gentil avec le rédacteur de l'article tel qu'il nous vient de l'Assemblée ! - le dispositif de cession de logements H.L.M., mais il introduit de surcroît des dérogations à ce qui pouvait rester, je n'ose pas dire de contraintes, mais de dispositions, contre les spéculateurs.

L'article L. 443-8, dans sa rédaction nouvelle, prévoit des dérogations aux conditions d'ancienneté définies à l'article L. 443-7. Autrement dit, des logements ayant moins de dix ans d'ancienneté - là est le problème - pourraient être vendus si des circonstances économiques ou sociales particulières le justifiaient.

Que seront ces circonstances économiques ou sociales particulières ? Monsieur le ministre, peut-être pourriez-vous au moins nous donner quelques indications sur ce point ? En effet, si le texte est adopté, il faudra bien qu'il entre en vigueur un jour ! Les explications que vous pourriez nous fournir concernant la définition des circonstances économiques ou sociales particulières justifiant la vente d'un parc social d'appartements seraient indiscutablement utiles.

Une fois encore, la commune d'implantation est tenue à l'écart des décisions, puisque l'accord pour la vente ne peut résulter que d'une décision conjointe du ministre chargé du logement et du ministre des finances. M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques considère que ces dérogations sont excessives. Il propose, en effet, au nom de sa commission, un amendement qui a pour objet de restreindre l'application du texte. Jusqu'à un certain point, je veux bien le suivre.

Vous connaissez notre position de principe. Nous demandons la suppression du nouvel article L. 443-8. Offrir à la vente les logements les plus récents - il s'agira bien de cela - donc en meilleur état, contribuera, en revanche, à dévaloriser encore l'image des H.L.M., cette dernière étant déjà, à l'heure actuelle, souvent dégradée en raison, en particulier, de l'insuffisance des crédits destinés à les maintenir en bon état.

Ces explications devraient suffire à notre Assemblée pour qu'elle veuille bien adopter cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 94.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Comme l'a si bien compris M. Lederman, cet amendement tend à rendre exceptionnelles les possibilités de vente de ces logements lorsque les immeubles ont moins de dix ans.

Par ailleurs, il comporte une seconde observation : la décision d'autoriser une vente dérogatoire au droit commun, si elle peut aisément se justifier notamment par de très graves difficultés financières des organismes d'H.L.M., n'en a pas moins des conséquences économiques et sociales importantes pour la commune d'implantation. Il nous a donc semblé normal de prévoir la consultation des autorités municipales ainsi que le font d'autres articles.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre le sous-amendement n° 383 et pour donner l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 297 et 94.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement émet un avis favorable sur l'amendement n° 94 sous réserve de l'adoption du sous-amendement n° 383. Ce dernier vise à remplacer le mot « exceptionnelles », qui est trop restrictif, par le mot « particulières ».

S'agissant de l'amendement n° 297, je répéterai à M. Lederman - j'ai en effet déjà eu l'occasion de lui répondre de nombreuses fois depuis le début de ce débat - que deux verrous sont mis à l'ouverture des possibilités de vente de logements construits entre la cinquième et la dixième année.

Non seulement la décision est d'abord ministérielle, mais surtout les organismes d'H.L.M. devront rembourser la subvention. En revanche, dans les cas de vente au-delà des dix premières années, l'organisme d'H.L.M. garde la subvention à sa libre disposition pour réinvestir dans le neuf ou pour procéder à des réhabilitations dans le parc de logements sociaux.

Le Gouvernement émet, bien entendu, un avis défavorable à l'amendement n° 297.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements nos 297 et 94 et le sous-amendement n° 383 ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Sur l'amendement n° 297, la commission des lois émet un avis défavorable.

Sur l'amendement n° 94 et le sous-amendement n° 383, la commission des lois suit l'avis de la commission des affaires économiques.

Si vous m'y autorisez, monsieur le président, à titre personnel, je ne puis approuver la position de la commission des affaires économiques qui maintient les circonstances « exceptionnelles ».

M. Charles Lederman. Je ne comprends pas le propos du rapporteur puisqu'il a semblé dire que la commission acceptait l'amendement n° 94.

M. le président. La commission, monsieur Lederman, a donné un avis favorable à l'amendement n° 94 et un avis favorable au sous-amendement du Gouvernement. Après quoi, M. Arzel ayant observé un temps mort qui ne vous a certainement pas échappé (*Sourires*) a exprimé un point de vue personnel qui n'a rien à voir avec celui de la commission. Est-ce bien cela, monsieur le rapporteur ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Tout à fait.

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

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

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. L'amendement n° 94 a deux objets. Le premier consiste à remplacer le mot « particulières » par le mot « exceptionnelles ». Les explications de M. le ministre donnant une clarté, ...

M. Charles Lederman. Il n'a rien expliqué à cet égard, le ministre !

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Vous aurez tout le loisir de lui demander des précisions.

M. le président. N'interrompez pas, monsieur Lederman ! Vous pourrez avoir la parole pour expliquer votre vote.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Je voulais simplement indiquer que l'état de mes connaissances du Larousse ne me permet pas encore d'apprécier la subtilité de la différence entre le mot « particulières » et le mot « exceptionnelles ». Les explications immédiates de M. le ministre m'avaient paru suffisamment claires pour que je puisse accepter son sous-amendement.

M. le président. Je vous signale que je ne vous ai pas demandé votre avis sur ce sous-amendement. C'est à la commission saisie au fond qu'il appartient de le donner.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Considérant que mon avis, même s'il n'est pas sollicité, peut être exprimé, j'indique au Sénat que le sous-amendement proposé par le Gouvernement est de nature à me satisfaire.

M. le président. Rien ne peut me faire plus plaisir que de voir tout le monde satisfait, sauf M. Lederman. (*Sourires*.)

M. Charles Lederman. Je suis persuadé que je ne suis pas le seul.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 297.

M. Louis Longequeue. Je demande la parole contre l'amendement.

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

M. Louis Longequeue. Je suis défavorable à cet amendement qui tend à supprimer le texte proposé pour l'article L. 443-8 du code de la construction et de l'habitation. En effet, récemment, j'ai saisi M. le ministre d'un problème qui concerne ma ville. Dans un quartier, à côté de logements

individuels occupés, se trouvent des logements d'H.L.M. : aujourd'hui, sur un groupe de 1 700 logements, 629 sont vides et ne seront jamais occupés.

J'ai sollicité l'autorisation de les vendre, notamment à une administration. Je remarque que même parmi vos services, monsieur le ministre, la direction départementale de l'équipement cherche à construire des locaux. Ne pourrait-on pas transformer ces appartements vides en vue de leur utilisation comme locaux à usage de bureaux ? Par exemple, les services vétérinaires, qui sont implantés dans une zone industrielle, seraient mieux installés dans des logements H.L.M. réaménagés.

Je souhaite que la possibilité soit laissée aux communes et aux offices, par accord entre eux, de vendre à l'Etat, à une administration en particulier, des logements H.L.M. qui n'auront jamais aucune raison d'être occupés.

C'est pourquoi je ne partage pas l'avis de M. Lederman et je ne pourrai pas voter son amendement. J'ai d'ailleurs déposé un amendement, qui viendra en discussion ultérieurement, sur la manière de pratiquer cette vente d'appartements à l'Etat, et je souhaite qu'il soit adopté.

M. Charles Lederman. Je demande la parole pour explication de vote.

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

M. Charles Lederman. M. le ministre n'a pas répondu à certaines de mes questions mais nous y reviendrons lors de l'examen de son sous-amendement.

Monsieur Longequeue, j'ai le sentiment que les choses ne sont pas très claires. En effet, vous venez de dire que, disposant dans votre ville de logements qui, depuis un certain temps, ne sont pas loués et risquent de ne pas l'être pendant longtemps, vous êtes d'accord avec le ministre, et dans ces conditions, vous acceptez le texte tel qu'il nous est transmis par l'Assemblée nationale.

Monsieur Longequeue, c'est l'ancien article qui vous donnait satisfaction sans avoir le moindre besoin de demander à qui que ce soit la possibilité de faire ce que vous proposez.

J'ai pris soin de lire l'article L. 443-8, qui dispose : « Lorsque des immeubles collectifs appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré comportent de façon durable un nombre important de logements libres... » C'est le cas que vous soulevez. Vous n'aviez donc pas besoin d'autorisation, vous pouviez agir comme vous l'entendiez.

Or, vous venez de dire que vous approuviez un texte qui vous empêche d'agir, vous en tant que maire, alors que vous aviez la liberté de le faire ! Je ne comprends absolument pas comment vous avez pu dire que vous étiez contre ma demande de suppression de l'article au prétexte que ma proposition vous empêcherait d'agir. Ce n'est pas vrai ! Au contraire, je vous donne ainsi la possibilité d'agir en toute liberté, avec l'autorité que vous confère votre mandat.

Le nouveau texte issu des travaux de l'Assemblée nationale ne vous donne pas cette possibilité, d'autant plus qu'à la rigueur on pourrait se passer de votre avis jusqu'à nouvel ordre, en attendant les deux amendements qui vont suivre. En effet, ceux-ci prévoient une consultation du maire ou des responsables des collectivités locales, et non un avis qui sera sollicité d'eux.

Très sincèrement, monsieur Longequeue, je crois que vous avez fait erreur à la fois en agissant et en vous expliquant comme vous l'avez fait.

J'en viens à mon amendement n° 297. La commission y a donné un avis défavorable mais, j'ai déjà eu l'occasion de le dire, nous sommes ici pour savoir sur quoi et pour quoi nous votons.

La commission peut ne pas justifier son avis défavorable sur un texte qui n'a pas d'importance. En réalité, le cas est rare car, en principe, tous les textes qui sont soumis au Sénat sont importants mais il peut y en avoir certains qui le sont moins.

En revanche, ce projet de loi relatif au logement est un texte particulièrement important dans ses conséquences. M. le ministre, ce matin, a même pris le soin de le déclarer à la radio. Remarquez que l'on n'avait pas besoin d'entendre ce qu'il a dit pour savoir que c'était important.

Dans la discussion d'un projet de cette importance, quand le rapporteur de la commission demande au Sénat de ne pas adopter un amendement, la moindre des choses serait qu'il explique pourquoi la commission y est défavorable.

J'ai pris soin de lire et de relire les deux rédactions de l'article L. 443-8, celle d'hier et celle d'aujourd'hui. Pourquoi le rapporteur préfère-t-il le texte d'aujourd'hui à celui d'hier puisque c'est cette préférence qui motive son avis défavorable ?

Je ne sais pas si j'aurai une réponse mais, pour les différentes raisons que je viens de donner, m'adressant en particulier à M. Longequeue, je demande à l'assemblée de retenir notre amendement n° 297.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 297, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je vais maintenant mettre aux voix le sous-amendement n° 383.

M. Charles Lederman. Je demande la parole contre le sous-amendement.

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

M. Charles Lederman. Monsieur Faure, je ne veux pas engager avec vous un débat sur le « Larousse », sur le dictionnaire de l'Académie française, sur le « Robert » ou sur tout autre « bouquin » de ce genre.

Je ne suis pas non plus particulièrement versé dans les exégèses étymologiques, mais la différence entre circonstances « particulières » et « exceptionnelles » me paraît suffisamment simple pour qu'on n'ait pas besoin d'aller chercher un quatrième ou un cinquième dictionnaire.

Notre assemblée compte deux membres de l'Académie française. Je regrette qu'ils ne soient pas présents car nous aurions pu leur demander leur avis, mais, encore une fois, nous n'en avons pas besoin.

Une situation « particulière », c'est n'importe quoi. Une situation peut toujours être particulière par rapport à une autre. Par exemple, deux appartements sont vacants dans un immeuble ou un groupe d'H.L.M. et, dans la même commune, un autre groupe d'H.L.M. en compte quatre. Ces quatre appartements vacants créeront une situation particulière par rapport au groupe où il y en a deux. Dans ces conditions, une situation particulière, c'est n'importe quoi, n'importe quand.

Une situation « exceptionnelle » relève d'une notion différente. Elle ne se rencontre que rarement et c'est cela qui lui donne son caractère exceptionnel.

Par conséquent, monsieur Faure, nous n'avons pas besoin d'aller chercher un arbitrage à l'Académie française. Vous, moi et n'importe lequel d'entre nous ici avons la possibilité de comprendre la différence entre les termes « exceptionnelles » et « particulières ».

Permettez-moi, en outre, de vous faire très amicalement une remarque, monsieur Faure. C'est vous qui, par amendement, avez demandé qu'on remplace le qualificatif « particulières » par le qualificatif « exceptionnelles ». Vous l'avez fait au nom de la commission des affaires économiques. J'imagine donc que la commission en a délibéré et que, au sein de celle-ci, celui ou celle de nos collègues qui a proposé cette substitution de mot a dû motiver cette proposition. Vous aviez donc au moins une explication à nous donner au nom de la commission.

Or vous nous avez simplement donné votre avis, ainsi que M. le président vous l'a fait remarquer, à juste titre. Vous l'avez d'ailleurs vous-même reconnu.

Ainsi, lorsque vous vous êtes rallié, monsieur Faure, au sous-amendement n° 383 du Gouvernement, vous l'avez fait à titre personnel.

Autrement dit, pour le moment, la position de la commission des affaires économiques reste celle qui est exprimée par l'amendement n° 94. Je n'ai pas entendu, en effet, que cet amendement, déposé au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, saisi pour avis, ait été le moins du monde retiré ou rectifié.

Je continue donc, pour le moment, sous réserve de l'appréciation de M. le président de séance, à prendre en considération un amendement n° 94, d'une part, et un sous-amendement n° 383, d'autre part.

En ce qui concerne l'amendement n° 94, j'ai indiqué qu'il me paraissait meilleur que le texte adopté par l'Assemblée nationale parce qu'il restreignait effectivement l'application dérogatoire du dispositif proposé.

Je n'étais pas d'accord, d'abord parce qu'il était seulement question d'une consultation de la commune d'implantation alors qu'il faudrait obtenir son avis conforme, ensuite parce que ce texte néfaste doit être supprimé.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 383, M. Faure nous disait à l'instant que les explications du ministre sur la différence entre « exceptionnelles » et « particulières » lui paraissaient suffisantes.

Pour le moment, je n'ai rien entendu, de la part du ministre, concernant la différence entre « exceptionnelles » et « particulières ». Il nous a parlé de l'application de l'amendement ; il ne nous a pas dit pourquoi il estime que « particulières » vaut mieux que « exceptionnelles ». Je pensais qu'il allait nous donner des exemples ; je les attends encore et je pense que je les attendrai longtemps. Si les explications de M. le ministre ne sont pas plus abondantes que celles de M. Arzel, au nom de la commission des lois, nous n'avancerons guère.

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. Monsieur Lederman, je suis un homme de la campagne et, comme tous les hommes de la campagne, j'utilise peu de mots. Mais ceux que nous utilisons n'en sont que plus précis. Je maintiens donc mon propos.

L'amendement n° 94 tend essentiellement à permettre la consultation de la commune d'implantation ; en second lieu, il vise à substituer à l'adjectif « particulières » l'adjectif « exceptionnelles ». Il semble que vous ne nous ayez pas entendus ou, en tout cas, que vous n'ayez pas été convaincu par les déclarations de M. le ministre.

Pour ma part, je ne suis pas non plus convaincu de la subtilité de la distinction que vous faites entre les adjectifs « exceptionnelles » et « particulières ». Vous prenez l'exemple d'un immeuble où deux appartements seraient à vendre et d'un autre où il y en aurait quatre. Je puis vous dire que, chez moi, ce serait une situation tout à fait exceptionnelle.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 383, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 94, ainsi modifié.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

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

M. Charles Lederman. Nous souscrivons d'autant moins à cet amendement n° 94 qu'en raison de l'adoption du sous-amendement il est devenu pratiquement semblable au texte gouvernemental.

Le sous-amendement du Gouvernement, c'est d'abord le choix du qualificatif. Je connais beaucoup de gens du monde rural, monsieur Faure, et j'ai toujours eu le sentiment de m'entendre parfaitement avec eux : je comprenais parfaitement ce qu'ils disaient et eux me comprenaient. Nous nous parlions sans subtilité, mais simplement avec la volonté de parler pour être compris.

Votre texte, ainsi sous-amendé par le Gouvernement, contient simplement l'obligation d'une consultation, c'est-à-dire quelque chose qui ne sert à rien du tout. Nous ne le voterons donc pas.

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

Je mets aux voix, modifié, l'amendement n° 94, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix, modifié, le texte proposé pour l'article L. 443-8 du code de la construction et de l'habitation.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

M. le président. Je lui en donne acte.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLES L. 443-9 ET L. 443-10
DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

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

Je mets aux voix le texte proposé pour l'article L. 443-9 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

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

Je mets aux voix le texte proposé pour l'article L. 443-10 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE L. 443-11
DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Par amendement n° 298, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent, dans la première phrase du deuxième alinéa du texte présenté pour l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « locataires de l'organisme » d'insérer les mots : « dans la commune d'implantation, puis ».

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Le texte proposé pour l'article L. 443-11 par le projet définit les règles de priorité à l'égard des bénéficiaires des cessions de logements. Dans l'ordre des priorités, nous demandons que les habitants de la commune d'implantation soient les premiers.

Je remarque que M. le ministre de l'équipement et du logement a déclaré, lors de la discussion d'un amendement identique du groupe communiste à l'Assemblée nationale : « Il va de soi que l'organisme a intérêt à donner la priorité à des candidats de la commune. » Si cela va de soi, si cela va sans dire, incontestablement, cela irait infiniment mieux en le disant.

Il est très important de permettre aux habitants des communes de se loger sur place, par priorité aux autres, pour de nombreuses raisons : économiques, parce qu'ils y ont leur travail ; familiales, parce qu'ils y ont souvent des membres de leur famille ; sociales, parce qu'ils participent depuis un certain temps à la vie de la commune ; politiques, parce qu'ils ont participé à tous les événements qui ont permis à telle ou telle majorité de diriger la commune dans laquelle ils vivent et qu'ils ont le souci de continuer.

Mais, apparemment, l'attachement des familles et des jeunes à leur ville importe peu à notre ministre, puisqu'il a ajouté, lors du même débat, qu'il fallait « permettre la mobilité nécessaire, ne serait-ce que pour rechercher un emploi ».

Le fait d'ajouter au texte ce que nous souhaitons n'empêche pas celui qui a envie d'être « mobile » pour telle ou telle raison de l'être. Mais ceux qui ne veulent pas de cette mobilité parce qu'ils peuvent en souffrir pour telle ou telle raison doivent être prioritaires, conformément à un texte précis.

A l'heure où le Gouvernement cherche à obtenir la flexibilité et la mobilité des citoyens, surtout au profit des entreprises privées, on comprend la réflexion - je dirai presque le réflexe - de M. Méhaignerie. C'est une façon de penser et de vouloir faire que nous ne partageons pas.

Tels sont les motifs pour lesquels nous avons déposé cet amendement, que nous demandons au Sénat d'adopter.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois est défavorable à cet amendement, qui restreint, à son avis, le champ de la vente et crée une sorte de privilège pour les locataires situés dans la commune.

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. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 298.

M. Charles Lederman. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Charles Lederman. Décidément, aujourd'hui plus qu'à d'autres moments, je ne comprends rien à rien ; je ne comprends pas, en particulier, les explications données par le rapporteur.

M. le rapporteur déclare qu'il n'est pas favorable à l'amendement n° 298, car on pourrait ne pas trouver d'acquéreur. Ce n'est pas exact ; je n'ai pas dit que les locataires de l'organisme sont, obligatoirement, les seuls éventuels accédants à la propriété. Nous souhaitons simplement qu'une priorité leur soit donnée. Mais il est bien évident que si aucune personne habitant déjà la commune ne se présentait, l'organisme aurait alors la possibilité de vendre à n'importe qui d'autre.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 298, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 299, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de compléter le deuxième alinéa du texte présenté pour l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation par les mots : « ne disposant pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété. »

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Cet amendement vise à réserver la priorité à l'accession aux familles modestes, en se fixant pour limite le plafond de ressources lié à l'octroi d'un P.A.P., c'est-à-dire environ 83 000 francs de revenu imposable annuel pour un ménage avec un enfant et un conjoint inactif et de 111 000 francs pour un ménage avec trois enfants et un conjoint inactif.

Je précise qu'en ce qui concerne la location des logements H.L.M. nous sommes pour un accueil beaucoup plus large des différentes catégories de la population. Nous l'avons prouvé d'ailleurs, je vous le rappelle, dans la discussion des amendements précédents, notamment aux articles 35 et suivants, en rejetant fermement l'organisation du sur-loyer et des « baux Méhaignerie ». Les ménages à revenus moyens doivent pouvoir accéder aux H.L.M. locatives sans être pénalisés.

Comme je suis certain que chacun ici a prêté une attention particulière aux lectures que j'ai faites, en particulier au rappel de l'article L. 443-8 du code de la construction et de l'habitation, dans son ancienne rédaction, je vous prie simplement de constater que la définition que je donne est celle de l'ancien texte du code.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement. En effet, la proposition formulée par M. Lederman restreint encore le champ de la vente et donc le nombre d'acquéreurs possibles.

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, pour les mêmes raisons.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 299, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 300, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de compléter le deuxième alinéa du texte présenté pour l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation par les mots : « et par priorité aux demandeurs de logement de la commune. »

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Je me suis déjà expliqué sur cet amendement à l'occasion de la présentation des deux précédents.

Nous demandons à nouveau de prévoir que les logements H.L.M. vacants seront proposés par priorité aux demandeurs de logements de la commune. Je ne vois vraiment pas ce qui peut empêcher nos collègues d'adopter un tel amendement.

Je répète que la priorité ce n'est pas l'exclusivité. Nous n'allons pas de nouveau effectuer des recherches dans le dictionnaire. L'exclusivité est une chose, la priorité en est une autre. Demander la priorité pour les habitants de la commune, ce n'est pas demander l'exclusivité. Pour employer un langage juridique, je dirai qu'il s'agit d'un « droit naturel » pour les habitants de la commune. Ce n'est pas autre chose.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission donne un avis défavorable à cet amendement, qui créerait une sorte de privilège pour les seuls demandeurs de la commune d'implantation.

M. Charles Lederman. Un privilège ?

M. le président. Vous aurez la parole tout à l'heure, monsieur Lederman.

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, qui aurait pour conséquence d'alourdir la procédure.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 300.

M. Charles Lederman. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Charles Lederman. Je voulais dire tout à l'heure qu'il s'agit d'un privilège sans doute, mais reconnaissons qu'il n'est pas exorbitant.

Nous n'aurons pas besoin d'une nouvelle nuit du 4 août pour le faire tomber. *(Sourires.)*

M. Henri Collette. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Henri Collette. Monsieur Lederman, suffira-t-il d'être l'habitant d'une commune pour avoir un droit préférentiel au bail d'un local vacant et pour être solvable, ou faudra-t-il posséder une carte d'un parti politique ?

M. Charles Lederman. Monsieur le président, puis-je répondre à cette question ?

M. le président. Je ne peux plus vous donner la parole en cet instant, monsieur Lederman, mais vous trouverez bien le moyen de vous exprimer à un autre moment ! *(Sourires.)*

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 300, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 301, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de substituer au troisième alinéa du texte présenté pour l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation les alinéas suivants :

« Jusqu'à l'acquittement total du prix de vente et en tout état de cause pendant un délai de quinze ans, l'acquéreur doit, sauf circonstances économiques ou familiales graves, occuper personnellement le logement à titre principal. Pendant ce délai, tout changement d'affectation, toute location partielle ou totale, meublée ou non, est, à peine de nullité, subordonnée à l'autorisation de l'organisme vendeur.

« En tout état de cause, le candidat locataire doit remplir les conditions de ressources fixées en rapport avec la législation des habitations à loyer modéré.

« Le prix de location ne peut excéder les maxima fixés par voie réglementaire dans le cadre de la réglementation sur les prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété. »

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Notre amendement reprend l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation, issu de la loi de janvier 1983.

Nos collègues communistes ont voté à l'Assemblée nationale l'amendement qui a porté de deux à cinq ans la durée minimale d'occupation du logement à titre principal par l'acquéreur. Nous proposons cependant d'élever cette durée

minimale à quinze ans afin d'empêcher tout dérapage spéculatif sur les logements, l'achat d'un logement locatif social devant être à notre avis motivé par la volonté d'occupation personnelle, comme je l'ai déjà dit.

Je dirai à M. Collette que les problèmes concernant les conditions de ressources ne nous sont pas étrangers. Nous avons, dans un certain nombre de communes, des administrateurs, membres du parti communiste, qui savent combien est souvent difficile la gestion des H.L.M.

En ce qui concerne la question qu'il m'a posée tout à l'heure, je lui répondrai que, dans l'amendement que nous avons proposé, il n'est pas dit que la priorité que demande un habitant de la commune lui confère la possibilité d'échapper aux réglementations sur les salaires, sur les revenus, sur les conditions familiales, etc.

J'ai demandé au nom de mon groupe une priorité de demande, quitte bien sûr à ce que l'organisme compétent oppose son refus si les conditions requises ne sont pas remplies.

Nous n'avons pas l'intention de considérer qu'un habitant de la commune a obligatoirement le droit d'avoir un logement vacant. Nous disons que c'est une priorité. Dans la mesure où, étant en situation égale, toutes proportions gardées, avec un autre demandeur qui n'habiterait pas la commune, celui qui habite la commune a le droit d'être servi le premier.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois est défavorable à cet amendement, parce que l'on ne peut pas imposer à un acquéreur d'habiter quinze ans un appartement qu'il vient d'acquérir. Cet amendement n'est qu'un retour à la loi de 1983.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement pour les mêmes raisons que la commission.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 301, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par l'amendement n° 302, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent, dans le quatrième alinéa du texte présenté pour l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « ou à une société d'économie mixte », d'insérer les mots : « sous réserve que les capitaux publics y soient majoritaires, »

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Le quatrième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation introduit un cas de vente obligatoire. Il prévoit qu'un organisme d'H.L.M. peut vendre des logements à un autre organisme ou à une société d'économie mixte. Dans ce cas, il n'est pas tenu de respecter les conditions d'ancienneté et de qualité définies à l'article L. 443-7, tel qu'il vient d'être adopté par le Sénat.

Par notre amendement, nous demandons que cette vente ne puisse s'effectuer que si l'organisme ou la société d'économie mixte est à capitaux publics majoritaires.

Il est vrai que, depuis la loi du 7 juillet 1983, les capitaux dans les sociétés d'économie mixte doivent être majoritairement publics, mais il faut considérer également le cas des sociétés anonymes d'H.L.M. où les capitaux privés sont majoritaires.

Si l'on veut s'assurer que la gestion de l'habitat reste attachée au développement du parc de logements dans une optique sociale et non pas spéculative, la précaution que nous prenons par notre amendement me paraît absolument indispensable.

Dès lors, pour ou contre la spéculation, vous allez bientôt nous le dire !

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois est défavorable à cet amendement, parce qu'il s'agit d'une restriction qui ne s'impose pas.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement. Je ne vois pas pourquoi les sociétés anonymes d'H.L.M. qui remplissent parfaitement leur mission sociale, aussi bien que d'autres organismes ou des sociétés d'économie mixte où les capitaux publics ne sont pas majoritaires, se verraient interdire cette possibilité.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 302, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Par amendement n° 303, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de substituer au dernier alinéa du texte présenté pour l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation, les alinéas suivants :

« Pendant une période de quinze ans à compter de l'acte de cession, toute aliénation volontaire d'un logement acquis dans les conditions définies aux articles L. 443-7 et L. 443-8 doit, à peine de nullité, être précédée d'une déclaration d'intention à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur, assortie du prix et des conditions de l'aliénation envisagée. Pendant cette période, et sans préjudice de l'exercice d'un droit de préemption éventuel de la commune, l'organisme vendeur dispose d'un droit de rachat préférentiel dans les limites de prix prévues à l'article L. 443-12. Il ne peut faire usage de ce droit de rachat que pendant un délai de deux mois à compter de la date de la notification de la déclaration d'intention susmentionnée.

« La déclaration d'intention doit être simultanément notifiée à la commune concernée : dans l'hypothèse où l'organisme renonce à l'exercice de son droit de rachat préférentiel, ce droit appartient à la commune qui peut l'utiliser dans les mêmes conditions que l'organisme précité. »

Par amendement n° 394, le Gouvernement propose de rédiger comme suit le dernier alinéa de ce même texte :

« Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitation ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale, ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation. »

Les deux amendements suivants sont identiques.

Le premier, n° 95, est présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan.

Le second, n° 114, est déposé par M. José Balarello, au nom de la commission des affaires sociales.

Tous deux tendent, dans le cinquième alinéa de ce même texte, après les mots : « du représentant de l'Etat dans le département », à insérer les mots : « qui consulte la commune d'implantation, ».

Par amendement n° 374, M. Emile Didier propose de rédiger comme suit la fin du dernier alinéa de ce même texte : « du représentant de l'Etat dans le département, louer, pour des usages autres que l'habitation, des logements vacants ou vendre lesdits logements à toute personne physique ou morale ».

Par amendement n° 304, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de compléter le dernier alinéa de ce même texte par les mots : « , dans la limite de 5 p. 100 de la totalité des logements d'un même ensemble d'habitations ».

Les deux amendements suivants sont identiques.

Le premier, n° 96, est présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan.

Le second, n° 115, est déposé par M. José Balarello, au nom de la commission des affaires sociales.

Tous deux tendent à compléter *in fine* le cinquième alinéa de ce même texte par la phrase suivante : « Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3 et L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ne s'appliquent pas. »

Par amendement n° 305, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de compléter ce même texte par l'alinéa suivant :

« Nonobstant toutes dispositions contraires, la commune d'implantation dispose d'un droit de préemption sur les logements visés au présent article. »

La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 303.

M. Charles Lederman. Le dernier alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'urbanisme proposé par le projet de loi définit également une dérogation au dispositif de vente. Il ouvre la possibilité pour les organismes d'H.L.M. de louer ou vendre des logements vacants pour des usages autres que l'habitation.

Nous ne sommes pas opposés à cette possibilité dans la mesure où elle peut permettre l'ouverture de commerces ou autres services capables d'animer un quartier et de faciliter la vie des locataires des H.L.M. Mais il faut, en tout cas, compte tenu de ce changement d'usages et du fait qu'ainsi vont disparaître certaines possibilités d'habitation, s'entourer d'un minimum de précautions pour que les objectifs affichés soient respectés et ne puissent pas être détournés au profit de la spéculation.

Notre amendement, vous l'aurez remarqué, reprend une disposition de la loi de 1983 qui donne le droit à un organisme d'H.L.M. ayant vendu un logement de le reprendre ultérieurement, en cas de revente, durant une période de quinze ans.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 303 ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois est défavorable à cet amendement. Il risque, en effet, de dissuader les acquéreurs, car la revente est soumise à des conditions complexes.

M. le président. La parole est à M. le ministre pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 303 et pour exposer l'amendement n° 394.

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° 303 car il n'est pas admissible que le candidat à l'accession à la propriété d'un logement H.L.M. ne soit qu'un demi candidat mis sous tutelle permanente.

L'amendement n° 394 du Gouvernement prévoit la consultation de la commune d'implantation. Il dispose également que la vente à une personne physique ou morale dans le cas particulier envisagé par l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation n'est pas soumise à des restrictions d'usage.

Ce texte satisfait les amendements n°s 95 de M. Faure et 114 de M. Balarello ainsi que l'amendement n° 374 de M. Didier qui propose que la vente à une personne morale ne soit pas soumise à une restriction d'usage.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 95.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet amendement tend à établir l'obligation de consulter la commune d'implantation dans le cas d'une transformation de l'usage des logements H.L.M. Le projet de loi précise que cette faculté est ouverte pour assurer l'équilibre économique et social d'un ensemble d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières.

Lorsqu'une telle situation se présente dans une commune, les autorités communales sont directement concernées par la tranquillité publique et le bon ordre ; il nous est donc apparu nécessaire que la commune d'implantation soit consultée.

M. le président. La parole est à M. Balarello, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 114.

M. José Balarello, rapporteur pour avis. Cet amendement est identique à l'amendement n° 95 que vient d'exposer M. Jean Faure et je n'ai donc rien à ajouter aux arguments qu'il a développés.

M. le président. La parole est à M. Didier, pour défendre l'amendement n° 374.

M. Emile Didier. Le dernier alinéa du nouvel article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation permet, dans des circonstances particulières, la location ou la vente à toute personne physique ou morale pour des usages autres que l'habitation.

Cette disposition présente un aspect positif en ce qu'elle permet, dans ce cas, l'affectation à un usage professionnel ou commercial. Elle présente, en revanche, un aspect négatif en ce qu'elle interdit le maintien des logements ainsi loués ou cédés à l'usage d'habitation.

Cette exclusion ne se justifie que dans le cas de la location à une personne morale pour éviter des sous-locations dérogeant à celles qui sont prévues par les articles L. 422-8-1 et L. 442-8-4 du code de la construction et de l'urbanisme.

Elle ne peut se justifier en matière de vente ni juridiquement, car l'acquéreur devient, du jour du transfert de propriété, libre de l'affectation de son bien, ni économiquement et socialement, des personnes morales pouvant être intéressées par des acquisitions de logements isolés ou de bâtiments entiers destinés à l'habitation : entreprises désirant offrir des logements de fonction à leur personnel, mutuelles ou caisses de retraite souhaitant constituer un patrimoine destiné à accueillir leurs adhérents.

Il convient donc de modifier la rédaction actuelle de cet article du code pour réserver ces situations.

M. le président. La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 304.

M. Charles Lederman. Vous employez un ton bien méchant en vous adressant à moi, monsieur le président !

Cet amendement n° 304 restreint la possibilité d'aliéner des logements vacants pour un usage autre que l'habitation à 5 p. 100 de la totalité des logements d'un grand ensemble.

Comme je l'ai déjà indiqué, développer le commerce, les services, les locaux occupés par des associations, c'est bien ; mais il faut empêcher que les possibilités ouvertes par cet alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation n'aboutissent au bradage du logement social, qui doit être essentiellement destiné à l'habitation.

M. le président. Monsieur Lederman, sans vouloir organiser avec vous un entretien particulier à cet instant du débat, je me dois d'indiquer que je suis très sensible au fait que, maintenant, vous prêtez même attention au ton que j'emploie ! (Sourires.) Cependant, pour rien au monde je ne voudrais que vous fassiez de telles déductions. Mon ton est on ne peut plus aimable et je n'éprouve à votre égard que d'excellents sentiments.

M. Charles Lederman. J'en suis persuadé.

M. le président. L'important est que vous en soyez certain !

La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 96.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet amendement de coordination précise que les articles L. 311-3 et L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ne s'appliquent pas dans le cas de transformations d'usage. Ces articles interdisent en effet l'affectation de logements à des usages autres que l'habitation ; or le texte qui nous est présenté y déroge.

M. le président. La parole est à M. Balarello, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 115.

M. José Balarello, rapporteur pour avis. Cet amendement est identique à l'amendement n° 96 que vient d'exposer M. Jean Faure ; je n'ai donc rien à ajouter à ses explications.

M. le président. La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 305.

M. Charles Lederman. J'avais certainement tort en ce qui concerne vos sentiments, mais pas pour le ton !

M. le président. Je vous en remercie.

M. Charles Lederman. L'amendement n° 305 nous paraît d'autant plus important que la commune - vous le voyez d'après le dispositif qui a été adopté - est exclue du processus de vente. Elle n'a plus rien à dire parce qu'elle n'est consultée que pour avis dans certains cas, et celui-ci n'est pas obligatoire à l'égard de l'autorité qui a pouvoir de décision.

Il nous apparaît donc important de préciser que la commune peut disposer d'un droit de préemption en cas de vente du logement vacant, et ce, d'autant plus que l'ensemble du projet de loi tend à supprimer le droit de préemption des communes dont nous avons déjà dit combien il est important pour les collectivités locales.

C'est le motif pour lequel nous avons déposé cet amendement et souhaitons qu'il soit adopté.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 394 ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois émet un avis favorable.

M. le président. Monsieur le rapporteur, quel est maintenant l'avis de la commission sur les amendements identiques n°s 95 et 114 ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission y est également favorable.

M. le président. Monsieur le rapporteur, si la commission des lois est favorable à l'amendement n° 394, qui vise à une autre rédaction de l'alinéa, je me demande comment elle peut être favorable en même temps à des amendements qui visent à modifier l'alinéa.

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Monsieur le président, nous considérons finalement que ces deux amendements sont satisfaits par l'amendement du Gouvernement.

M. le président. Monsieur Jean Faure, la commission des affaires économiques maintient-elle son amendement ?

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Elle le retire, monsieur le président.

M. le président. Monsieur Balarello, l'amendement de la commission des affaires sociales est-il maintenu ?

M. José Balarello, rapporteur pour avis. Non, monsieur le président, nous le retirons.

M. le président. Les amendements n°s 95 et 114 sont retirés.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 374 ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Nous considérons que cet amendement est satisfait par l'amendement n° 394.

M. le président. Monsieur Didier, l'amendement est-il maintenu ?

M. Emile Didier. En effet, l'amendement du Gouvernement paraît donner satisfaction à l'amendement que j'ai déposé. Je retire donc ce dernier.

M. le président. L'amendement n° 374 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 304, les amendements n°s 96 et 115, qui sont identiques, et l'amendement n° 305 ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission est défavorable à l'amendement n° 304, car il risquerait d'empêcher la réalisation du processus de transformation d'usage. Il existe des immeubles qui, à 90 p. 100, sont impropres à l'habitation.

Quant aux amendements identiques n°s 96 et 115, la commission y est favorable.

En revanche, elle est défavorable à l'amendement n° 305, parce qu'il entrave le processus de vente.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 304, 96, 115 et 305 ?

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° 304, favorable aux amendements identiques n°s 96 et 115 et défavorable à l'amendement n° 305.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 303, 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° 394, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 304 n'a plus d'objet.

Je tiens à attirer l'attention de MM. les rapporteurs pour avis sur le fait que, dans leur rédaction actuelle, les deux amendements identiques n°s 96 et 115 deviendraient sans objet, sauf si les commissions les rectifiaient en proposant l'adjonction non pas d'une phrase, mais d'un nouvel alinéa constitué de cette même phrase.

M. Charles Lederman. Les commissions doivent se réunir. *(Sourires.)*

M. le président. Cela me paraît évident !

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. Il apparaît effectivement nécessaire de rectifier en ce sens l'amendement n° 96.

M. le président. Je suppose que M. Balarello adoptera la même position.

M. José Balarello, rapporteur pour avis. Effectivement !

M. le président. Je suis donc saisi de deux amendements identiques n°s 96 rectifié et 115 rectifié, ainsi rédigés :

« Compléter *in fine* le texte proposé pour l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa nouveau :

« Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3 et L. 631-7 ne s'appliquent pas. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix les amendements identiques n°s 96 rectifié et 115 rectifié, acceptés par la commission et le Gouvernement.

(Les amendements sont adoptés.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 305, 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, modifié, le texte proposé pour l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

M. Michel Darras. Le groupe socialiste également.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE L. 443-12 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Par amendement n° 306, M. Lederman, Mme Frayse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de rédiger ainsi le début du texte présenté pour l'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation :

« Le prix de vente est fixé au prix évalué par le service des domaines. Par dérogation à l'alinéa précédent, en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré, le prix de vente peut être inférieur à l'évaluation des domaines.

« L'évaluation du service des domaines intervient dans un délai d'un mois... »

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Cet article définit les règles de fixation du prix de vente d'un logement. Il prévoit que ce prix est fixé par l'organisme propriétaire, sans pouvoir être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines sauf en cas de vente à un organisme d'H.L.M. ou à une société d'économie mixte ou de décision exceptionnelle du représentant de l'Etat dans le département.

Nous proposons, pour notre part, que ce soit le service des domaines qui fixe le prix au départ afin que non seulement il ne puisse être inférieur au juste prix, mais qu'il ne puisse pas non plus y être supérieur au détriment du locataire acheteur. La seule dérogation permettant de fixer un prix inférieur à celui évalué par le service des domaines doit concerner la vente aux organismes d'H.L.M. sur décision du commissaire de la République. Mais je crois qu'on ne dit plus commissaire de la République !...*(Sourires.)*

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois est défavorable à cet amendement car il a pour effet de priver les organismes d'H.L.M. d'une meilleure plus-value.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement, d'abord parce que l'organisme constructeur est mieux placé pour fixer le prix ; ensuite, parce que le verrou mis par le Gouvernement pour que la vente ne puisse avoir lieu au-dessous du prix des domaines évite, bien sûr, toute dilapidation du bien public.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 306.

M. Charles Lederman. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Charles Lederman. Je tiens simplement à souligner l'appréciation donnée par M. le rapporteur de la commission des lois sur le rôle du domaine et de ses experts en matière immobilière. J'ai apprécié effectivement que vous disiez, monsieur Arzel, qu'il ne fallait pas tellement se fier aux expertises du domaine. Je suis persuadé que le maire que vous êtes saura faire application de cette déclaration et que le domaine appréciera la façon dont le rapporteur de la commission des lois juge son travail.

M. le président. Affaire à suivre !

M. Charles Lederman. Oui !

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Je ne puis accepter les propos de M. Lederman. L'évaluation des domaines est faite en tenant compte des prix qui se pratiquent ailleurs, vous savez aussi bien que moi comment cela se passe. Mais il est possible que l'organisme d'H.L.M. trouve acquéreur à un prix plus élevé que celui qu'ont fixé les domaines car il est parfois des opportunités. Il faut donc lui laisser cette possibilité.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 306, 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 texte présenté pour l'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE L. 443-13 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Par amendement n° 116, M. José Balarello, au nom de la commission des affaires sociales, propose, dans le deuxième alinéa du texte présenté pour l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation, de remplacer le terme : « continue » par les termes : « peut continuer ».

La parole est à M. José Balarello, rapporteur pour avis.

M. José Balarello, rapporteur pour avis. Cet amendement tend à préciser que le non-remboursement des emprunts par les organismes d'H.L.M. est une faculté. En effet, dans certains cas, il peut être financièrement tout aussi intéressant - et même plus intéressant - que les offices ou autres sociétés remboursent immédiatement les emprunts, compte tenu de la variation des taux d'intérêt dans le temps.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Avis favorable, monsieur le président.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement émet un avis favorable sur l'amendement n° 116, à une réserve près : cet amendement a pour effet de donner à l'organisme d'H.L.M., lorsqu'il vend un logement à son loca-

taire, la liberté de choisir entre le remboursement immédiat du capital restant dû et la poursuite du remboursement des prêts, selon l'échéancier initial. M. Balarello introduit donc une souplesse supplémentaire au texte actuel.

Quel que soit le choix de l'organisme, l'acquéreur devra pouvoir bénéficier des facilités de paiement prévues dans la dernière phrase du deuxième alinéa.

Pour éviter toute ambiguïté sur ce point, je dépose un sous-amendement ayant pour objet de supprimer, dans la deuxième phrase du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 443-13, les mots : « Dans ce cas, ».

M. le président. L'amendement n° 116 de la commission des affaires sociales est donc affecté d'un sous-amendement n° 410, qui doit être ainsi conçu :

« 1° Faire précéder le texte de cet amendement de la mention : « I. ».

« 2° Compléter ce texte par le paragraphe suivant :

« II. - Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 443-13, supprimer les mots : « Dans ce cas, ».

Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Favorable.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 410, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix, ainsi modifié, l'amendement n° 116, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis maintenant saisi de deux amendements identiques.

Le premier, n° 97, est présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan.

Le second, n° 117, est déposé par M. José Balarello, au nom de la commission des affaires sociales.

Tous deux tendent à compléter *in fine* le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante : « Les dispositions du présent alinéa s'appliquent également lorsque l'acquéreur est une personne physique ne disposant pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété. »

La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 97.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet amendement tend à assouplir les conditions de vente de logements d'H.L.M. vacants lorsque l'acquéreur dispose de revenus modestes. En dessous d'un plafond de ressources qui est le même que celui des prêts aidés pour l'accession à la propriété, l'acquéreur pourra se libérer du prix de vente par des versements échelonnés et l'organisme d'H.L.M. remboursera les prêts comportant une aide de l'Etat selon l'échéancier initialement prévu et non immédiatement.

M. le président. La parole est à M. Balarello, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 117.

M. José Balarello, rapporteur pour avis. La commission des affaires sociales n'a rien à ajouter : ses motivations sont les mêmes que celles qui viennent d'être exposées par M. Faure.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission émet un avis favorable.

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 favorable aux amendements présentés.

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

Je mets aux voix les deux amendements identiques n° 97 et 117, acceptés par la commission et par le Gouvernement.
(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. Par amendement n° 307, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent, dans le quatrième alinéa du texte présenté pour l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « programmes nouveaux de construction », d'insérer le mot : « puis ».

La parole est à Mme Fraysse-Cazalis.

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. L'article L. 443-13 définit le mode de remboursement des emprunts contractés par l'organisme d'H.L.M. pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement vendu.

Le quatrième alinéa de cet article prévoit l'affectation du surplus des sommes perçues. Notre amendement vise à préciser que l'argent ainsi recueilli à la suite des ventes de logements H.L.M. doit servir prioritairement à financer de nouveaux logements sociaux.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois est défavorable à cet amendement car elle estime nécessaire de laisser une certaine latitude aux organismes d'H.L.M. pour le réemploi des fonds recueillis.

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 n'existe aucune raison d'établir une hiérarchie dans l'utilisation des fonds : la situation des villes et des organismes d'H.L.M. peut être extrêmement différente, certaines villes préférant faire un effort en faveur de la réhabilitation plutôt qu'en faveur des constructions neuves et réciproquement. Le Gouvernement repousse donc cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 307, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 203, M. Longequeue, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent de compléter le quatrième alinéa du texte présenté pour l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante : « Lorsque l'acquéreur est l'Etat et qu'il bénéficie de la part de l'organisme vendeur de facilités de paiement, ce dernier n'est pas tenu à un tel versement et peut continuer de rembourser les prêts aidés correspondants selon leurs tableaux d'amortissement initiaux. »

La parole est à M. Longequeue.

M. Louis Longequeue. Le rétrécissement du marché du logement observé ces dernières années dans certaines agglomérations a pu avoir pour conséquence la constitution de stocks importants de logements neufs vacants.

C'est ainsi qu'à Limoges, aujourd'hui, dans un groupement d'H.L.M. de 1 747 logements, 629 logements sont vacants, répartis par blocs pour la plupart. On pourrait éventuellement les vendre à l'Etat, qui a des besoins pour l'installation de services divers. L'implantation de ces services dans des immeuble H.L.M. vacants est sans doute susceptible d'apporter une solution dans de nombreux cas. C'est ainsi que la direction des services vétérinaires est installée dans une zone industrielle et que des immeubles doivent être construits pour certains services du ministère de l'équipement et du ministère des finances. Il serait possible d'utiliser des blocs d'H.L.M. vacants.

Le projet de loi qui vous est soumis permet une telle solution dans la nouvelle rédaction de l'article L. 443-11, dernier paragraphe, du code de la construction et de l'habitation ; mais il ne la facilite pas sur le plan financier en ne prévoyant pas que l'Etat, lorsqu'il y recourt - c'est-à-dire quand il ne dispose pas des moyens financiers pour construire lui-même - puisse être à même de le faire avec une mise de fonds initiale qui soit la moins élevée possible, sans que cela lèse les intérêts de l'organisme vendeur.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois a émis un avis défavorable parce qu'elle estime que ce texte n'est pas cohérent avec le quatrième alinéa de l'article L. 343-13. Nous souhaitons d'ailleurs entendre le Gouvernement à ce sujet.

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 suis très sensible aux observations et aux suggestions de M. Longequeue. Je crois, en effet, qu'il s'agit d'une solution de souplesse dans la solution des problèmes difficiles qui sont soulevés par l'inadaptation du marché de l'offre et de la demande.

Toutefois, M. Longequeue souhaite aussi que, dans un tel cas, l'organisme d'H.L.M. n'ait pas à rembourser l'aide à la pierre de l'Etat, qui vient en déduction du prix de vente fixé par le service des domaines. Il est vrai que, pour les logements vendus, les organismes d'H.L.M. n'auront pas à rembourser à l'Etat l'aide à la pierre dès lors que ces logements ont plus de dix ans d'âge. En revanche, appliquer une telle solution dans ce secteur serait une entorse aux règles budgétaires et au principe de la non-affectation des recettes de l'Etat.

Le Gouvernement ne peut donc être favorable à cet amendement, mais il est tout à fait ouvert pour trouver une solution à des problèmes réels, sans remettre en cause les règles budgétaires. A la lumière de ces informations, je souhaite que M. Longequeue puisse retirer ses amendements nos 203 et 204.

M. le président. Monsieur Longequeue, l'amendement n° 203 est-il maintenu ?

M. Louis Longequeue. Compte tenu des déclarations de M. le ministre, je le retire, ainsi d'ailleurs que l'amendement n° 204 portant sur le même texte.

M. le président. Les amendements nos 203 et 204 sont retirés.

Par amendement n° 308, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de compléter le texte présenté pour l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation par les alinéas suivants :

« Les acquisitions prévues aux articles L. 443-7, L. 443-8 et L. 443-12 ne peuvent donner lieu à des versements de commissions, ristournes ou rémunérations quelconques au profit d'intermédiaires.

« Toute infraction à ces dispositions entraîne la répétition des sommes perçues et l'application des peines prévues à l'article 18 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. »

La parole est à Mme Fraysse-Cazalis.

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. Cet amendement tend à rétablir l'article L. 443-15 dans sa rédaction initiale, c'est-à-dire celle de la loi de novembre 1983.

Nous voulons ainsi éviter que les organismes d'H.L.M. ne passent éventuellement, lors de la vente d'un immeuble, par des intermédiaires rétribués tels que les agents immobiliers, comme c'est habituellement le cas lors des ventes de biens immobiliers privés.

Sans doute les risques d'une telle situation sont-ils faibles. Nous pensons toutefois qu'il convient de les éviter ; c'est pourquoi nous proposons de maintenir la législation de 1983.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois est défavorable à cet amendement, qui est contraire à l'esprit du texte.

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° 308, 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, modifié, le texte proposé pour l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation. (Ce texte est adopté.)

ARTICLE L. 443-14 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Sur le texte présenté pour l'article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation, je suis saisi de trois amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 205, présenté par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, tend à rédiger comme suit le texte proposé :

« Art. L. 443-14. - Toute décision d'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'H.L.M. autre que les logements est soumise à la procédure prévue à l'article L. 443-7 lorsque le prix de cession est supérieur à un montant déterminé par arrêté du ministre chargé du logement.

« Les cessions portant sur des éléments de patrimoine d'un montant inférieur à celui ci-dessus sont notifiées dans le délai d'un mois de la date de l'acte les constatant au représentant de l'Etat dans le département. »

Le deuxième, n° 98, déposé par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, et le troisième, n° 118, présenté par M. José Balarello, au nom de la commission des affaires sociales, sont identiques.

Tous deux tendent à rédiger comme suit ce même texte :

« Art. L. 443-14. - Toute décision d'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré autre que les logements est notifiée au représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois à compter de la date la constatant.

« Toutefois, lorsque le prix de cession de ladite aliénation est supérieur à un montant déterminé par décret, la décision d'aliéner est soumise à la procédure prévue à l'article L. 443-7. »

Ces deux amendements sont assortis de deux sous-amendements nos 384 et 385, eux-mêmes identiques, présentés par le Gouvernement.

Tous deux tendent, au dernier alinéa du texte proposé par les amendements nos 98 et 118, à remplacer le mot : « décret » par les mots : « arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances ».

La parole est à M. Darras, pour défendre l'amendement n° 205.

M. Michel Darras. Le nouvel article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation prévu à l'article 56 prévoit, pour la cession d'éléments du patrimoine d'un organisme d'H.L.M. autres que des logements, la même procédure que celle qui est applicable à la vente de logements.

Il serait bon de limiter cette obligation aux cessions d'une certaine importance et de soumettre celles d'une valeur inférieure à un plafond fixé par arrêté au seul contrôle *a posteriori* de l'autorité de tutelle.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 98.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet amendement propose une nouvelle rédaction de l'article L. 443-14 qui établit une distinction entre les ventes de biens immobiliers, autres que les logements, en fonction du prix de cession. Lorsque le prix de cession est inférieur à un montant qui sera défini par l'autorité administrative, par souci de simplification des procédures, la vente ne fera l'objet que d'une notification au représentant de l'Etat dans le département.

M. le président. La parole est à M. Balarello, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 118.

M. José Balarello, rapporteur pour avis. Nous le retirons, monsieur le président, puisqu'il est satisfait par l'amendement n° 98.

M. le président. L'amendement n° 118 est retiré et le sous-amendement n° 385 devient donc sans objet.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 205 ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Cet amendement lui paraît satisfait par l'amendement n° 98, sur lequel elle émettra un avis favorable.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour présenter le sous-amendement n° 384 et donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 205.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. S'agissant de l'amendement n° 205, j'ai également le sentiment qu'il est satisfait par l'amendement n° 98 de la commission des affaires économiques et du Plan.

Quant au sous-amendement du Gouvernement, il vise tout simplement à changer la nature de la décision prévue à cet article. Point n'est besoin d'un décret ; un arrêté interministériel suffit.

M. le président. Etant donné le sentiment commun de la commission et du Gouvernement sur l'amendement n° 205, le retirez-vous, monsieur Darras ?

M. Michel Darras. Non, monsieur le président, car la logique de la commission et du Gouvernement m'échappe.

On peut tout aussi bien dire - c'est même plus courtois - que l'amendement n° 98 est satisfait par l'amendement n° 205, d'autant que l'amendement n° 205 sera mis aux voix en premier.

Mais, à cette raison de forme, j'ajoute une raison de fond. Il convient, me semble-t-il, dans un texte législatif, d'aller de préférence du général au particulier.

Or nous proposons de rédiger le texte proposé pour l'article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation en deux alinéas, l'un reprenant des dispositions générales qui sont, à des détails de forme près, celles du projet de loi nous venant de l'Assemblée nationale, l'autre visant le cas particulier - j'y reviens - des cessions portant sur des éléments de patrimoine d'un montant inférieur, notifiées dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte les constatant au représentant de l'État dans le département.

Disons que les amendements nos 205 et 98 sont pratiquement identiques, si ce n'est une inversion des deux alinéas, et que l'ordre dans lequel sont cités les deux alinéas nous paraît préférable dans notre amendement. C'est pourquoi nous le maintenons.

M. le président. La commission et le Gouvernement s'étant contentés de dire que l'amendement n° 205 était satisfait par l'amendement n° 98, ce que paraît contester M. Darras, j'aimerais qu'ils me donnent maintenant leur avis.

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Défavorable.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Également défavorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 205, 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° 384.

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

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

M. Michel Darras. Pour montrer que nous ne sommes pas rancuniers, du moins pour le moment, nous allons voter ce sous-amendement.

En effet, dans l'amendement de la commission, il substitue au mot « décret » les mots « arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances. » C'est plus léger. Ce sous-amendement est donc justifié.

J'ajoute, pour lui faire un compliment supplémentaire, qu'il aurait aussi bien pu être un sous-amendement à l'amendement n° 205.

M. le président. Tout est bien qui se termine bien !

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 384, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 98.

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

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

M. Michel Darras. Comme, d'une part, nous ne pratiquons jamais la politique du pire et que, d'autre part, nous ne poussons pas trop loin l'amour-propre d'auteur, nous voterons l'amendement n° 98, modifié par le sous-amendement du Gouvernement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'amendement n° 98, modifié.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, le texte proposé pour l'article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé.

ARTICLE L. 443-15 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

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

Je mets aux voix le texte proposé pour l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE L. 443-15-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Sur le texte présenté pour l'article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation, je suis tout d'abord saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 206, présenté par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras les membres du groupe socialiste et apparentés, vise, dans ce texte, après les mots : « dans le département », à rédiger comme suit la fin du premier alinéa : « et sans l'accord de la commune d'implantation et des collectivités territoriales qui ont garanti les emprunts contractés pour la construction des logements. »

Le second, n° 99, déposé par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, tend, à la fin du premier alinéa de ce même texte, à remplacer les mots : « qui consulte la commune d'implantation », par les mots : « de la commune d'implantation ».

La parole est à M. Darras, pour défendre l'amendement n° 206.

M. Michel Darras. Cet amendement tire la conséquence de l'intervention des collectivités soit à la participation au foncier, soit à la mise à disposition de terrains et à la garantie des emprunts contractés.

Je ne voudrais pas invoquer le parallélisme des formes, mais il me paraît toutefois nécessaire, juridiquement et moralement, de prévoir l'accord des collectivités concernées à l'occasion des projets de démolition.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 99.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet amendement va un peu dans le même sens que celui de M. Darras. Lorsque des logements d'H.L.M. font l'objet d'une demande de démolition, il est essentiel que la commune d'implantation puisse faire valoir son point de vue et défendre ses intérêts. C'est pourquoi notre amendement précise que la commune d'implantation doit donner son accord pour la démolition de logements d'H.L.M., au lieu de formuler un simple avis. La décision de démolition peut en effet entraîner des conséquences importantes pour la vie d'une commune en face desquelles la procédure du permis de démolir n'offre que des garanties insuffisantes.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois s'en remet à la sagesse du Sénat sur les deux amendements.

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 amendements nos 206 et 99, certes, sont plus contraignants pour les organismes H.L.M. au moment où le Gouvernement souhaite au contraire leur donner plus de responsabilités. Toutefois, je comprends le souci des communes en matière d'urbanisme lorsqu'il s'agit de démolition. Pour cette raison, je m'en remets sur les deux amendements à la sagesse du Sénat.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 206.

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

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

M. Michel Darras. Une concertation ne doit jamais être à sens unique, surtout deux fois de suite, et la membrane qui sépare les parties ne doit pas être semi-perméable. Or, notre amendement n° 206 est plus complet que l'amendement n° 99 présenté par la commission des affaires économiques. En effet, il dispose : « et sans l'accord de la commune d'implantation et des collectivités territoriales qui ont garanti les emprunts contractés pour la construction des logements ». Cette rédaction - M. Jean Faure me permettra de le dire - me paraît très supérieure à celle de la commission saisie pour avis.

Je souhaite par conséquent que le Sénat adopte l'amendement n° 206, ce qui évite à M. le rapporteur pour avis le désagrément de retirer le sien puisqu'il n'aura alors plus d'objet.

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis, l'amendement n° 99 est-il maintenu ?

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Je reconnais que l'amendement de M. Darras est très complet. Il reprend pratiquement les mêmes dispositions que le mien. Cependant, je préfère attendre de connaître le sort qui lui sera réservé par le Sénat avant de le retirer.

M. Michel Darras. C'est bien ce que j'ai dit !

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

Je met aux voix l'amendement n° 206, pour lequel la commission et le Gouvernement s'en remettent à la sagesse du Sénat.

(Après une première épreuve à main levée, déclarée douteuse par le bureau, le Sénat, par assis et levé, adopte l'amendement.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 99 n'a plus d'objet, il tombe.

M. Michel Darras. Dans l'honneur ! (Sourires.)

M. Charles Lederman. Il tombe debout ! (Nouveaux sourires.)

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

Le premier, n° 386, présenté par le Gouvernement, tend à rédiger comme suit le second alinéa du texte proposé pour l'article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation :

« En cas de démolition, la fraction des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements devient immédiatement exigible. L'organisme d'habitations à loyer modéré est tenu de verser à l'Etat une somme équivalente au montant des aides financières accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des biens démolis. Toutefois, le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé de l'économie et des finances peuvent, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions du présent alinéa. »

Le second, n° 100, présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan vise à compléter *in fine* le second alinéa du texte proposé pour l'article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation, par la phrase suivante : « Il précise notamment les cas où l'organisme d'habitations à loyer modéré peut être autorisé à rembourser les prêts comportant une aide de l'Etat selon l'échéancier initialement prévu. »

La parole est à M. le ministre pour défendre l'amendement n° 386.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. La démolition doit être précédée d'une étude sérieuse. En effet, différentes solutions, outre la démolition, sont envisageables : la vente de logements devenus vacants, la réhabilitation ou la restructuration des logements, le changement d'usage que le projet de loi qui vous est soumis s'efforce d'ailleurs de faciliter. Ce sont autant de solutions qui peuvent permettre, selon les particularismes locaux, de résoudre les difficultés que rencontrent certains grands ensembles.

C'est donc l'ensemble de ces solutions qui doivent être envisagées et étudiées avec le maximum d'objectivité. Si l'étude montre que la démolition est globalement la meilleure décision, alors je n'y suis pas hostile.

Mais la démolition est une solution définitive. Si l'organisme la retient, il faudra qu'il règle en même temps l'aspect financier de la démolition, c'est-à-dire le remboursement des prêts et subventions.

Il ne me paraît pas acceptable qu'on érige en principe général qu'un organisme pourrait avoir à rembourser pendant des années des annuités d'emprunts pour des bâtiments qui n'existent plus. Ce n'est vraiment qu'à titre exceptionnel, après examen au cas par cas, qu'une entorse à ce principe pourrait se concevoir.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement a déposé cet amendement n° 386 qui énonce le principe général de remboursement des emprunts et des aides de l'Etat mais ouvre la possibilité d'une exception par décision ministérielle.

L'amendement n° 100 de M. Jean Faure a sensiblement le même objet. Toutefois, il renvoie à un décret la définition des cas où il pourrait ne pas y avoir de remboursement immédiat. Ainsi que je l'ai indiqué, ces cas doivent rester exceptionnels, et on voit mal comment on pourrait en dresser *a priori* une liste par décret.

L'amendement n° 386 donne donc satisfaction à M. Jean Faure et je lui demande, après lui avoir apporté ces précisions, de bien vouloir retirer son amendement.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 100.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet amendement tendait - je parle au passé, puisque je sens que je vais lui faire un sort - à faciliter les démolitions autorisées en prévoyant la possibilité d'accorder aux organismes H.L.M. la même souplesse dans le remboursement des prêts que dans le cas de vente de logements.

Lorsque nous avons rédigé cet amendement, nous n'avions pas connaissance de celui du Gouvernement. Aussi, compte tenu des éléments apportés par M. le ministre, la commission des affaires économiques est satisfaite et je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 100 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 386 ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 386.

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, on vient de le dire, introduit pour les démolitions la même souplesse que pour les ventes. Les dispositions sont bonnes. Je me permets tout de même, en souriant, de faire remarquer que, dans ce cas, on va aller du général au particulier. Nonobstant cette remarque, nous voterons cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 386, pour lequel la commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix, modifié, le texte proposé pour l'article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLES L. 443-15-2 ET 443-15-3
DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

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

Je mets aux voix le texte proposé pour l'article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

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

Je mets aux voix le texte proposé pour l'article L. 443-15-3 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE ADDITIONNEL APRES L'ARTICLE L. 443-15-3
DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Par amendement n° 119 rectifié *bis*, M. José Balarello, au nom de la commission des affaires sociales, propose, après le texte présenté par l'article 56 pour l'article L. 443-15-3 du code de la construction et de l'habitation, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Art. L... - Dans le cas où le terrain sur lequel un immeuble ou un groupe d'immeubles est édifié a été donné à bail à construction à un organisme d'habitations à loyer modéré par une collectivité publique, le bailleur et le preneur peuvent, préalablement à toute cession de logements prévue à l'article L. 443-7 du présent code, convenir d'une vente du terrain d'assiette au profit de ce dernier. Dans ce cas, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut, en accord avec le vendeur, se libérer d'une partie du prix de vente, par des versements échelonnés sur plusieurs années. »

La parole est à M. Balarello, rapporteur pour avis.

M. José Balarello, rapporteur pour avis. De plus en plus souvent, des baux à construction sont signés entre les offices ou les sociétés d'économie mixte, d'une part, et les communes ou les départements, d'autre part.

Votre commission des affaires sociales vous propose donc d'adopter un article additionnel qui indique la procédure à suivre en cas de bail à construction, pour permettre néanmoins à l'organisme d'H.L.M. de vendre les logements.

Ces baux à construction signés entre les collectivités locales et les organismes d'H.L.M. sont en effet nombreux. Au terme de ce contrat, la collectivité locale bailleuse fait l'apport du terrain d'assiette, avec ou non contrepartie financière - quelquefois le bail se fait moyennant le franc symbolique. Le preneur, c'est-à-dire l'organisme d'H.L.M., s'engage à édifier sur ce terrain des immeubles et à les entretenir. La collectivité locale reste propriétaire du sol, et généralement à l'échéance du contrat, qui peut varier de dix-huit à quatre-vingt-dix-neuf ans, mais qui est souvent, en matière d'H.L.M., de cinquante-cinq ans - quelques années de plus que la durée d'amortissement des emprunts - elle devient également propriétaire des immeubles édifiés sur son terrain.

Dans ces conditions, il n'est pas possible, dans le cadre d'un bail à construction, de procéder à la vente de logements. L'accédant à la propriété ne peut accepter de rétrocéder son bien, à l'échéance du bail.

Le présent amendement indique donc qu'avec l'accord des deux parties, c'est-à-dire avec l'accord de la collectivité qui a fait l'apport du terrain à bail et l'accord de l'office ou la société, le bail à construction doit être transformé en contrat de vente. L'organisme d'H.L.M. achète le terrain à un prix fixé par le service des domaines. Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités de paiement, notamment la possibilité d'échelonner ce paiement sur plusieurs années - cela s'impose étant donné que l'organisme d'H.L.M. ne vend pas tous les logements d'un immeuble en même temps - et l'expérience nous prouve que dans les immeubles collectifs cette durée est d'au moins cinq années.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois est favorable à l'amendement.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est favorable à cet amendement, car il apporte une

souplesse qui permet de supprimer un blocage des ventes de logements d'H.L.M. aux locataires dans les cas, assez fréquents, de bail à construction.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 119 rectifié *bis*.

M. Charles Lederman. Je demande la parole, contre l'amendement.

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

M. Charles Lederman. Nous sommes opposés à cet amendement, car le bail à construction nous semble avoir une vocation locative sociale. Au surplus - je le confesse - je n'en comprends pas les termes mêmes. Il précise, en effet : « Dans ce cas, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut, en accord avec le vendeur, se libérer d'une partie du prix de vente, par des versements échelonnés. »

Si le terrain a été acheté, il s'agit du prix de vente total et non d'une partie de ce dernier !

M. José Balarello, rapporteur pour avis. C'est une modalité du prix de vente.

M. Charles Lederman. Une partie du prix de vente est réglée par des versements échelonnés, mais l'autre partie ? Je ne suis pas persuadé que ce texte soit d'application parfaitement facile.

De toute façon, sur le principe, nous sommes en désaccord, ainsi que je l'ai dit au début de mon intervention.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 119 rectifié *bis*, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un texte ainsi rédigé est donc inséré dans l'article 56, après le texte proposé pour l'article L. 443-15-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE L. 443-15-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION

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

Je mets aux voix le texte proposé pour l'article L. 443-15-4 de ce même code.

(Ce texte est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 56, modifié.

(L'article 56 est adopté.)

Article 57

M. le président. « Art. 57. - Les dispositions de l'article 56 entreront en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1^{er} juillet 1987. Toutefois, les dispositions du code de la construction et de l'habitation, remplacées par l'article 56, continuent de s'appliquer dans leur rédaction antérieure pour toutes les décisions d'aliénation ayant fait l'objet, à la date d'entrée en vigueur du présent titre, de l'offre de vente prise au vu de la décision d'aliéner prévue par l'article L. 443-9 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi. »

Par amendement n° 309, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer cet article.

La parole est à Mme Fraysse-Cazalis.

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. Il s'agit, monsieur le président, d'un amendement de coordination. En effet, l'article 57 concerne le délai d'application des dispositions de l'article 56, que nous avons proposé de supprimer.

Dans ces conditions, il n'a plus d'objet et est retiré.

M. le président. L'amendement n° 309 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 57.

(L'article 57 est adopté.)

Article additionnel

M. le président. Par amendement n° 120 MM. Alain Pluchet et Philippe François proposent d'insérer, après l'article 57, un article additionnel ainsi rédigé :

« L'article 26 du décret-loi du 28 février 1852 sur les sociétés de crédit foncier est abrogé. »

La parole est à M. Pluchet.

M. Alain Pluchet. Il s'agit d'un amendement de « toilettage » d'une disposition de 1852 qui avait créé, au profit des organismes de crédit foncier, un privilège exorbitant par rapport aux autres établissements de crédit en posant la règle selon laquelle « les juges ne peuvent accorder aucun délai pour le paiement des annuités ».

Cette règle désuète ne se justifie plus au regard du droit commun, puisque l'article 1244 du code civil, de portée très générale, pose le principe inverse et que, en fonction de dispositions particulières aux prêts immobiliers, l'article 14 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 prévoit la possibilité de suspendre les remboursements quand les circonstances l'exigent.

De surcroît, le maintien de ce texte aurait pour effet, outre de créer une disparité injustifiée entre les différentes catégories d'emprunteurs, de pénaliser les accédants, souvent de condition modeste, qui souhaitent recourir à ce type d'emprunt et donc de nuire à l'investissement immobilier.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois s'en remet à la sagesse du Sénat, mais souhaite connaître l'avis du Gouvernement.

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 cette suggestion.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 120.

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

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

M. Michel Darras. Nous allons voter cet amendement, et ce pour deux raisons.

D'abord, parce que, pour une fois, on s'en prend à un décret-loi du 28 février 1852 sans vouer aux gémonies des auteurs plus récents.

Ensuite, parce que, sur le fond, l'amendement nous paraît justifié.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 120, accepté par le Gouvernement et sur lequel la commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 57.

Mes chers collègues, vous me permettrez, en cet instant, une confession d'ordre personnel et privé : j'ai trouvé plaisant que mon cousin M. Alain Pluchet propose l'abrogation d'un article d'un décret-loi du 28 février 1852 qui, à l'évidence, avait été réclamé par notre arrière-arrière-grand-père commun, fondateur du Crédit foncier de France.

Le monde est petit ; nous nous retrouvons un peu plus de cent ans après. Mais le Sénat a bien fait, à mon avis, de prendre cette décision.

TITRE III

MESURES DESTINÉES A FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE FONCIÈRE

Article 58 A

M. le président. « Art. 58 A. - Les articles L. 111-1-2 et L. 111-1-3 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

« Art. L. 111-1-2. - En l'absence de plan d'occupation des sols opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

« 1° l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

« 2° les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

« 3° les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

« 4° les constructions ou installations, après délibération du conseil municipal justifiée par l'intérêt de la commune, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux lois d'aménagement et d'urbanisme mentionnées à l'article L. 111-1-1.

« Art. L. 111-1-3. - Nonobstant les dispositions de l'article L. 111-1-2, les constructions ou installations peuvent être autorisées par le représentant de l'Etat ou par le maire au nom de l'Etat si le conseil municipal a, conjointement avec le représentant de l'Etat, précisé les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 sur tout ou partie du territoire de la commune.

« Le projet ne doit pas être contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux lois d'aménagement et d'urbanisme mentionnées à l'article L. 111-1-1 du présent code.

« Les dispositions du présent article peuvent s'appliquer sur le territoire d'une commune pendant une durée maximale de quatre ans à compter de la date à laquelle le conseil municipal a précisé les modalités d'application de l'article L. 111-1, conformément au premier alinéa du présent article. »

Je suis saisi de deux amendements identiques.

Le premier, n° 101, est présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan.

Le second, n° 207, est déposé par MM. Laucournet, Authié, Bellenger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés.

Tous deux tendent à supprimer cet article.

La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 101.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. L'article 58 A assouplit les règles de construction qui s'appliquent hors des parties urbanisées de la commune, en l'absence de documents d'urbanisme. Ainsi, il est prévu d'amoindrir la rigueur de la règle de la constructibilité limitée et de restaurer les cartes communales.

Votre commission est très favorable à ces dispositions qui permettent d'alléger les procédures d'urbanisme dans les petites communes rurales. Toutefois, elle a observé que, sous réserve d'une modification rédactionnelle, l'ensemble de ces dispositions avait été inclus à l'article 1^{er} de la loi n° 86-972 du 19 août 1986 portant dispositions diverses relatives aux collectivités locales. En conséquence, elle vous propose, par cet amendement, de supprimer l'article 58 A désormais inutile.

M. le président. La parole est à M. Bœuf, pour défendre l'amendement n° 207.

M. Marc Bœuf. Cet article 58 A nous inquiète fort parce qu'en fait il remet en cause l'ensemble des règles d'urbanisme qu'ont élaborées, au fil des ans, plusieurs gouvernements, avec le souci de préserver la qualité de l'urbanisme et de la construction en France. C'est pourquoi notre amendement tend à supprimer l'article 58 A qui prévoit une nouvelle rédaction.

Les nouvelles dispositions constitueraient une véritable remise en cause de tout ce qui a été fait pour éviter le mitage et l'urbanisme anarchique. Nombre de municipalités ont fait de réels efforts dans ce sens et il serait vraiment dommageable que, par un tel article, tous ces efforts soient réduits à néant.

Les P.O.S. présentent un grand avantage par rapport aux cartes communales, puisqu'ils sont opposables aux tiers ; ils constituent, en outre, un excellent outil pour les collectivités locales, non seulement pour définir le droit des sols, mais aussi pour planifier l'avenir.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Avant de le donner, je souhaiterais intervenir, monsieur le président, sur l'article 58 A. En effet, il me paraît très important d'exposer les soucis de votre rapporteur ainsi que le point de vue de la commission des lois en la matière.

L'article 58 A constitue une disposition très importante du présent projet.

La procédure qui a été suivie - je vais la rappeler - a conduit à son adoption par la loi du 19 août dernier portant dispositions diverses relatives aux collectivités locales.

La présente disposition a transité par le projet de loi qu'il nous est donné d'examiner en direction du D.D.C.L., à la suite de péripéties législatives quelque peu inattendues.

Le parcours législatif est surprenant.

L'article 58 A - qui ne figurait pas dans le projet de loi initial - est issu d'un amendement déposé à l'Assemblée nationale en première lecture.

Cette disposition a été présentée quelques semaines plus tard sous forme d'amendement déposé à l'Assemblée nationale sur le D.D.C.L. Cette dernière ayant été saisie du D.D.C.L. après le Sénat, la présente disposition - très importante pour l'urbanisme et l'aménagement foncier de la grande majorité des communes de France - n'a pu être examinée par votre Haute Assemblée que par l'intermédiaire du débat restreint lié à la commission mixte paritaire réunie le 13 août pour examiner les dispositions restant en discussion du D.D.C.L.

Parallèlement au cours de la discussion du D.D.C.L. au Sénat, était évoquée, par le biais d'un amendement de notre collègue M. Paul Girod, la refonte d'une partie du texte en vigueur que se propose de modifier le présent article.

On peut s'interroger sur le parti qui a été pris de choisir une procédure très regrettable conduisant à soumettre une même disposition dans deux textes simultanément en discussion.

Cette disposition aurait, en outre, mérité un large débat autre que le simple débat restreint lié à la commission mixte paritaire.

De surcroît, cet article, qui vise notamment à assouplir la règle de constructibilité limitée, s'est trouvé rester en attente pendant que la « proposition Clément » visant à reporter l'entrée en vigueur de cette règle dans les communes ayant prescrit un P.O.S. mais n'ayant pu arriver au terme de son élaboration dans le délai imparti - 1 500 à 1 600 communes environ - et donc susceptible de relever à nouveau du système se trouvait débattue, courant juillet, pour aboutir à la loi du 17 juillet dernier.

L'ensemble de la procédure suivie paraît donc avoir été inadapté à l'importance du sujet.

Cet article 58 A, qui est un article d'importance, se propose de régler un problème difficile, rencontré dans de très nombreuses communes et relatif à la mise en œuvre des règles d'urbanisme sur le territoire communal.

Ces problèmes se sont particulièrement accrus à partir de 1983, date à laquelle le législateur a pris le parti d'inciter à l'élaboration des plans d'occupation des sols, en restreignant les possibilités de construire dans les communes n'en étant pas dotées, n'étant pas dotées d'un document en tenant lieu ou n'ayant pas prescrit l'élaboration de ce document. La règle fut baptisée du nom de « constructibilité limitée », soulignant ainsi les restrictions apportées. Elle entraînait dans l'article 38 de la loi du 7 janvier 1983 et l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, et se voyait adjoindre un correctif à l'article L. 111-1-3.

Schématiquement, la situation s'est présentée à partir de 1983 de la façon suivante.

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols ont reçu le droit d'attribuer des permis de construire au nom de la commune ; les autres communes ont reçu le droit d'élaborer des règles particulières d'occupation des sols, en liaison avec l'Etat, et de « sortir » pendant deux ans maximum de la règle de « constructibilité limitée » dès lors qu'était prescrite l'élaboration d'un plan d'occupation des sols ; dans les autres communes enfin, l'Etat est resté maître de l'urbanisme, et la constructibilité s'est vue limitée.

La législation de 1983 a donc conduit à inciter à l'élaboration de plans d'occupation des sols.

Les petites communes se sont donc trouvées pour partie pénalisées, car l'élaboration d'un plan d'occupation des sols est particulièrement délicate.

De plus, les solutions proposées par la loi du 7 janvier 1983 pour l'élaboration des plans d'occupation des sols dits « simplifiés », c'est-à-dire des plans d'occupation des sols ne comportant que des dispositions sur le zonage et des dispositions sur la construction, n'ont pas répondu au problème.

Tout s'est ensuite compliqué du fait qu'en parallèle plusieurs petites communes, conscientes de la nécessité d'établir au moins un zonage dans une perspective éventuelle d'élaboration d'un plan d'occupation des sols, avaient établi des cartes communales, qui devaient être par surcroît déclarées inopposables aux tiers par le Conseil d'Etat - Conseil d'Etat 29 avril 1983, Association de défense des espaces ruraux et naturels de la commune de Régnay.

De plus, la loi du 7 janvier 1983 se refusait à valider les cartes communales après opposition du Gouvernement, malgré une proposition faite en ce sens par notre collègue Jacques Valade, au nom de la commission des affaires économiques, avec l'appui de notre collègue Paul Girod, au nom de la commission des lois, le Gouvernement n'argumentant qu'à peine son opposition.

Le présent article vise donc à trouver une solution au problème, dont le règlement a été trop longtemps différé.

Schématiquement, l'article s'organise autour de deux dispositions principales.

En premier lieu, par une nouvelle rédaction donnée à l'article L. 111-1-3 du code de l'urbanisme se voit généralisée la carte communale. Ce sont non plus seulement les communes qui auront prescrit l'élaboration d'un plan d'occupation des sols qui pourront établir ce document, mais l'ensemble des communes. Elles pourront donc, en conséquence, échapper à la règle de constructibilité limitée. Rien n'est changé sur ce point par rapport à 1983, puisque les cartes communales constituaient un moyen d'échapper à la règle.

Dans ces communes où le représentant de l'Etat et la commune auront conjointement précisé les modalités d'application des règles générales d'urbanisme - notamment celles du règlement national d'urbanisme - sur tout ou partie du territoire de la commune, pourront être autorisées des constructions ou installations selon les nouvelles règles ainsi définies. L'Etat restera compétent pour délivrer les autorisations de construire. Au bout de quatre ans, toutefois, une réflexion devra être reprise par la commune.

Cet article se limite cependant à des cartes simplifiées. L'amendement qu'avait présenté en 1983 la commission des affaires économiques soutenue par la commission des lois contenait, à l'inverse, une description précise de la carte, notamment à propos du zonage.

Les dispositions présentes paraissent donc un peu sommaires et semblent pouvoir ouvrir certaines difficultés.

Le présent article 58 A assouplit en second lieu la règle dite de « constructibilité limitée ».

Il prévoit en effet que, dans les communes n'étant dotées ni d'un plan d'occupation des sols ni d'une carte communale, les constructions ou installations pourront être autorisées, en dehors des parties urbanisées de la commune, après délibération du conseil municipal, justifiée par l'intérêt de la commune, dès lors que ne seront pas atteints la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, la salubrité et la sécurité publiques et les objectifs généraux des lois d'aménagement et d'urbanisme, et que ces autorisations de construire n'entraîneront pas un surcroît important de dépenses publiques. Le représentant de l'Etat perd donc le pouvoir de participer pour partie au processus de dérogation, comme le prévoyait l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction de 1983.

Ces dispositions, qui constituent une réécriture de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, ouvrent donc de nouvelles opportunités de construction. Dans le texte adopté pour le présent article L. 111-1-2 dans le D.D.C.L., le législateur est même allé plus loin, puisque, sur amendement du Sénat repris en commission mixte paritaire, le représentant de l'Etat perdra le pouvoir non seulement de participer au processus, mais aussi de s'assurer, dans le cadre du contrôle *a posteriori* - qu'il conserve bien entendu en application des principes généraux - que la dérogation est bien de l'intérêt de la commune.

Le nouvel article L. 111-1-2 constitue donc un assouplissement de la règle de constructibilité limitée, utile pour beaucoup de petites communes, mais dont l'étendue risque de ne pas être sans inconvénient.

Votre commission des lois est consciente que les règles posées en 1983 étaient trop strictes : lier à la prescription d'un plan d'occupation des sols le pouvoir pour la commune de définir, en attendant, une carte communale et sortir de la règle de constructibilité limitée était trop strict eu égard aux difficultés liées à l'établissement des plans d'occupation des sols. Faire intervenir le représentant de l'Etat, *a priori*, dans le processus de dérogations - hors tout plan d'occupation des sols ou toute carte - a pu entraîner quelques interprétations divergentes.

Or, le Sénat est saisi d'un texte - l'article 58 A - qui, pour avoir été adopté presque tel quel par le D.D.C.L. n'en demeure pas moins inscrit au présent texte. Il se doit donc de se prononcer.

La commission regrette, en premier lieu, qu'une même disposition ait pu figurer simultanément dans deux textes en discussion.

Elle constate ensuite que le D.D.C.L. s'est proposé de régler le problème posé aux petites communes.

Mais elle estime - et elle m'a mandaté pour faire part à la Haute Assemblée de cette préoccupation - qu'une très grande attention doit être portée à l'application des dispositions prévues sur ce point, notamment dans les zones où la pression foncière est forte.

Quels apaisements pouvez-vous nous apporter à cet égard, monsieur le ministre ? Telle est la question que je tenais à vous poser à l'occasion de l'examen de cet article.

Enfin, la commission s'en remet à la sagesse du Sénat sur les amendements nos 101 et 207.

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. Ce débat relatif à l'urbanisme, et particulièrement à la situation de la construction dans nombre de communes rurales, est important.

Il existe deux problèmes.

Un problème de forme, tout d'abord. Les dispositions de l'article 58 A ont été, à quelques nuances près, reprises dans la loi du 19 août 1986 portant diverses dispositions relatives aux collectivités locales. La règle de la constructibilité limitée instaurée par l'article 38 de la loi de 1983 est apparue excessive dans son application. Elle impose en effet un cadre trop restrictif pour les besoins de construction et d'aménagement de certaines communes. De plus, elle est inadaptée aux régions d'habitat traditionnellement dispersé où l'on construit peu ou très peu.

L'article 58 A, adopté par l'Assemblée nationale le 23 juillet dernier, apportait les souplesses nécessaires à cette règle de constructibilité limitée. Je comprends bien que certains parlementaires aient souhaité voir cette réforme entrer rapidement en vigueur, compte tenu des problèmes auxquels étaient confrontés certains maires.

Je voudrais toutefois faire part d'un certain regret, et je rejoins là l'avis exprimé par M. Arzel. Cette réforme, qui est importante et qui touche un grand nombre de communes rurales, aurait pu, me semble-t-il, faire l'objet d'un débat au Sénat. Je vais essayer, monsieur Arzel, de corriger ce point.

Bien que certains d'entre vous aient souhaité apporter des améliorations au texte, je crois préférable de ne pas modifier pour l'instant une loi promulguée voilà à peine deux mois. On ne rend pas service à nos concitoyens en modifiant trop souvent les textes législatifs. Je vous propose donc de considérer, comme le fait M. Jean Faure, que ce débat est clos pour l'instant. Dans quelques années, ayant l'expérience de l'application de cette réforme, si des adaptations se révèlent nécessaires, le Gouvernement vous proposera de le faire.

J'en arrive au problème de fond. Je crois être en mesure d'apaiser les inquiétudes exprimées par quelques sénateurs, particulièrement MM. Arzel et Bœuf.

M. Arzel l'a mentionné dans son rapport, le nouvel article L. 111-1-2 constitue un assouplissement de la règle de constructibilité limitée. Il a toutefois regretté une certaine diminution du pouvoir du préfet. Il se demande même si la

libéralisation des règles de constructibilité hors des parties urbanisées des communes ne va pas trop loin et si le législateur a bien fait preuve de la prudence nécessaire.

En effet, la nouvelle rédaction de l'article L. 111-1-2 permet d'autoriser, dans les communes qui n'ont ni P.O.S. ni carte communale, les constructions ou installations sur délibérations motivées du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie, dès lors, cependant, que certains principes généraux d'urbanisme sont respectés.

Cette rédaction apporte donc deux modifications au texte de 1983.

Premièrement, ce sont non plus une, mais des constructions ou des installations qui pourront être autorisées. Ce pluriel donne de la souplesse, permet au préfet d'autoriser de petites opérations. Cela sera particulièrement intéressant dans des régions de bocage, par exemple, où il est difficile de s'opposer à la construction de nouveaux hameaux en dehors des bourgs.

Deuxièmement, c'est le conseil municipal qui sera juge de l'intérêt de la commune. Le préfet ne pourra lui substituer, sur ce point particulier, sa propre appréciation.

Ce n'est pas pour cela, monsieur Arzel, que l'Etat a perdu tout pouvoir de participer au processus de décision. S'agissant de communes non dotées d'un plan d'occupation des sols - approuvé bien sûr - le permis de construire reste délivré au nom de l'Etat. Il ne pourra l'être que si le règlement national d'urbanisme est respecté, que si le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité, à la sécurité publique, que s'il n'entraîne pas un surcroît de dépenses publiques importantes et que s'il n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux lois d'aménagement et d'urbanisme.

Ces contraintes qui s'imposent, de par la loi, à celui qui délivrera le permis de construire au nom de l'Etat devront, comme par le passé, être respectées. Je demanderai aux préfets d'être vigilants, car je suis, tout autant que vous, attaché à un certain nombre d'objectifs fondamentaux : la lutte contre le mitage, la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, l'utilisation rationnelle des sols ainsi que la gestion économe des finances publiques, y compris celles des collectivités locales.

Cependant, il ne faut pas non plus négliger d'autres objectifs importants à l'échelon de la commune. Il ne faut pas bloquer définitivement, comme cela était le cas avec la règle de constructibilité limitée lorsqu'elle s'appliquait dans sa totalité, l'offre foncière, y compris dans les communes rurales, car sinon on fait croître artificiellement le prix de quelques terrains qui restent constructibles.

Si l'on veut lutter contre le dépeuplement des campagnes, il faut aussi, dans certains cas, offrir à nos concitoyens la possibilité de vivre dans des constructions nouvelles qui ne soient pas nécessairement en lotissement et qui peuvent être, j'ai pris cet exemple, dans les nouveaux hameaux en milieu rural, si ceux-ci ne gênent pas d'autres préoccupations, comme celle du mitage.

Dans les petites communes rurales, l'établissement d'une carte communale, par accord entre le conseil municipal et le commissaire de la République, peut permettre de définir rapidement un certain nombre de principes d'aménagement, les espaces constructibles et inconstructibles sur le territoire de la commune, et les modalités d'application du règlement national d'urbanisme dans ces espaces.

La carte communale avait fait ses preuves avant la décentralisation. Environ 6 500 cartes communales avaient été élaborées. Elles avaient connu un vif succès car elles étaient adaptées aux problèmes d'aménagement des petites communes rurales ne connaissant que très peu de demandes de permis de construire.

Le contenu de cette carte doit rester simple, opérationnel et c'est la raison pour laquelle le Gouvernement ne souhaite pas formaliser le contenu et le processus d'adaptation de la carte communale.

Il faut éviter de s'engager dans un processus qui rendrait rapidement la carte communale aussi complexe que le plan d'occupation des sols. A l'expérience des 6 500 cartes communales qui ont déjà été élaborées, il est plus sage de laisser au maire et au préfet le soin de déterminer, au cas par cas, le contenu de ce document qui répond le mieux aux besoins précis de la commune.

La carte communale n'est pas synonyme d'anarchie ou d'indiscipline. C'est un moyen souple et éprouvé d'appliquer le règlement national d'urbanisme ; c'est une adaptation de ce règlement très général à la situation des petites communes ; c'est aussi une information contradictoire pour tous les intéressés lors de son élaboration et de sa discussion au conseil municipal. Les gens savent alors clairement sur quelles bases sont délivrés les permis de construire qui, là encore, le seront au nom de l'Etat.

Telles sont, monsieur le rapporteur, les orientations du Gouvernement. Elles sont protectrices des paysages, des espaces agricoles. Les maires réunis lors du dernier congrès de l'Association des maires de France m'ont dit leur satisfaction de voir que leurs préoccupations et leurs demandes avaient été prises en compte. Nous avons réalisé un bon équilibre entre les nécessités de l'aménagement, la responsabilité des élus locaux et notre devoir de protection.

Je vous apporte, enfin, une garantie supplémentaire afin que les nouvelles dispositions des articles L. 111-1-2 et L. 111-1-3 soient effectivement mises en œuvre. Conformément aux orientations dégagées lors des débats parlementaires à l'Assemblée nationale et au Sénat, je réunirai prochainement un groupe de sénateurs et de députés pour examiner, avant sa publication, la circulaire d'application.

Je dirai maintenant à MM. Laucournet et Bœuf que ma démarche est très pragmatique. Toutes les communes n'ont pas besoin d'un plan d'occupation des sols : c'est une réalité, il ne faut pas la nier. Mais, entre le plan d'occupation des sols et la règle de constructibilité limitée, il y avait un vide qu'il fallait combler. Sur 2 000 délibérations de conseils municipaux demandant l'octroi d'un permis en application de l'article L. 111-1-2, cette dérogation a été accordée par les préfets dans 80 p. 100 des cas. Alors, un débat et une connaissance à l'échelon des communes des conditions de délivrance de ces permis valent mieux que ces multiples délibérations.

Entre le P.O.S. et la règle de constructibilité limitée, ce vide est désormais comblé. Pour mieux répondre aux besoins différents des 36 000 communes, il était de notre devoir de leur offrir une panoplie suffisamment large de moyens de gérer leur urbanisme et l'on ne voit pas en vertu de quel dogmatisme il serait légitime de retirer à celles des communes qui n'ont pas besoin d'un P.O.S. la possibilité d'assurer leur développement harmonieux grâce à la responsabilité commune des conseils municipaux, des populations et aussi de mon ministère suffisamment bien représenté dans les départements.

Compte tenu des conditions dans lesquelles, au mois d'août, les dispositions nouvelles ont été élaborées, je convie à la discussion, dans mon bureau, des représentants du Sénat et de l'Assemblée nationale avant la parution de la circulaire d'application.

Le Gouvernement émet donc un avis favorable sur les deux amendements. (*Applaudissements sur les travées de l'union centriste, du R.P.R. et de l'U.R.E.I.*)

M. le président. Je vais mettre aux voix les deux amendements identiques nos 101 et 207.

M. Paul Girod. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Paul Girod.

M. Paul Girod. Je crains qu'un propos de M. le rapporteur n'ait pu semer quelque trouble dans l'esprit de nos collègues quant au mode d'instruction des dispositions de la loi du 19 août 1986.

Effectivement, le Sénat n'avait pas eu à discuter du problème des cartes communales, qui avaient été introduites au moment de la première lecture à l'Assemblée nationale ; mais le Sénat avait déjà marqué très souvent son souci de voir rétablir les cartes communales. C'est la raison pour laquelle les représentants du Sénat en commission mixte paritaire n'ont pas cru devoir s'opposer à l'adoption de la disposition proposée par l'Assemblée nationale.

En revanche, la mesure prévue à l'article L. 111-1-2 avait été bel et bien discutée au Sénat, l'Assemblée nationale étant d'ailleurs quelque peu plus restrictive que la Haute Assemblée dans l'applicabilité de cette disposition.

Je pense, par conséquent, que la suppression de l'article 58 A ne fera que concrétiser ce que le Sénat avait affirmé comme étant sa volonté. Je voterai donc les deux

amendements, ne serait-ce que pour ne pas créer des allers et retours successifs et des difficultés de rédaction de détail portant sur les mêmes dispositions, examinées à deux mois d'intervalle.

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

Je mets aux voix les amendements identiques nos 101 et 207, acceptés par le Gouvernement et pour lesquels la commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

(*Les amendements sont adoptés.*)

M. le président. Par conséquent, l'article 58 A est supprimé.

Article 58

M. le président. « Art. 58. - I. - Les troisième et quatrième alinéas de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

« L'autorité définie ci-dessous peut décider d'instaurer une limite légale de densité appelée "plafond légal de densité".

« Si un plafond légal de densité est instauré, il ne peut être inférieur à 1 et, pour la ville de Paris, à 1,5. »

« II. - Au sixième alinéa du même article L. 112-1, les mots : "aucune décision nouvelle modifiant la limite légale de densité" sont remplacés par les mots : "aucune décision nouvelle instaurant, supprimant, modifiant le plafond légal de densité, ou prise en application du quatrième alinéa de l'article L. 112-2". »

« III. - Les deux derniers alinéas du même article L. 112-1 sont ainsi rédigés :

« Toutefois, la première décision suivant la publication de la loi n° du tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux peut être prise sans condition de délai.

« Au-delà du plafond, s'il en est fixé un, l'exercice du droit de construire relève de la collectivité dans les conditions fixées par les dispositions du présent chapitre. »

« IV. - L'article L. 112-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les conditions de l'article L. 112-1, il peut être décidé que l'obligation résultant des deux premiers alinéas du présent article n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation. »

« V. - L'article L. 112-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il n'est pas non plus tenu compte, dans le cas d'une décision prise en application du quatrième alinéa de l'article L. 112-2, de la surface de plancher des immeubles ou parties d'immeubles déjà implantés sur ce terrain et affectés à l'habitation. »

« VI. - Il est inséré, dans le même code, un article L. 113-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 113-3. Tant qu'une décision n'a pas été prise dans les conditions de l'article L. 112-1, la limite légale de densité et les valeurs de cette limite résultant de la rédaction du chapitre II du titre premier du livre premier du code de l'urbanisme antérieurement à la publication de la loi n° du précitée continuent à produire leurs effets.

« La décision de la commune supprimant le plafond légal de densité est sans effet sur le régime des zones d'aménagement concerté dont le bilan a été approuvé antérieurement à ladite délibération. »

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

Par amendement n° 310, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer cet article.

Par amendement n° 53 rectifié, M. Arzel, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le paragraphe I de cet article :

« I. - Les troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième alinéas de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme sont remplacés par les alinéas suivants :

« Une limite de densité, appelée « plafond légal de densité », peut être instaurée :

- par le conseil municipal, après information sur le projet des communes limitrophes ;

- par le conseil de la communauté urbaine ;
- par l'organe délibérant du groupement de communes ayant compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme ou en matière d'aménagement urbain, après accord des deux tiers des communes représentant la moitié de la population ou de la moitié des communes représentant les deux tiers de la population.

« Cette limite de densité prend, à dater de la première décision de l'autorité compétente s'y rapportant, postérieure à la publication de la loi n° du relative à l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, le nom de "limite locale de densité". »

« Les dispositions législatives et réglementaires applicables au plafond légal de densité s'appliquent à la limite locale de densité. »

« La limite de densité ne peut être inférieure à 1 et, pour la ville de Paris, à 1,5. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 398, présenté par le Gouvernement et tendant à supprimer les antépénultième et avant-dernier alinéas.

L'amendement n° 102 et l'amendement n° 103 sont présentés par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan.

L'amendement n° 102 tend à remplacer le premier alinéa du paragraphe I de l'article 58 par les dispositions suivantes :

« I. - Les troisième et quatrième alinéas de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes : »

L'amendement n° 103 a pour objet de supprimer le troisième alinéa du paragraphe I de ce même article.

Par amendement n° 54, M. Arzel, au nom de la commission des lois, propose, dans le paragraphe II de cet article, de remplacer le mot : « sixième » par le mot « neuvième ».

Par amendement n° 104, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose de supprimer le paragraphe VI de cet article.

L'amendement n° 327 présenté par MM. Moutet, Pelletier, les membres du groupe de la gauche démocratique, apparemment et rattachés, et l'amendement n° 225, présenté par M. Pierre-Christian Taittinger, sont identiques.

Tous deux tendent à rédiger comme suit le texte présenté par le paragraphe VI de cet article pour l'article L. 113-3 du code de l'urbanisme :

« Art. L. 113-3. - La limite légale de densité et les valeurs de cette limite résultant de la rédaction du chapitre II du titre 1^{er} du livre 1^{er} du code de l'urbanisme antérieurement à la publication de la loi n° du cessent de produire leurs effets trois mois après la publication de la loi susvisée à défaut d'une décision prise dans les conditions de l'article L. 112-1, quatrième alinéa (nouveau), de maintenir leur application. »

« Cette disposition est sans effet sur le régime des zones d'aménagement concerté dont le bilan a été approuvé antérieurement à la publication de la loi. »

Par amendement n° 363, MM. Brantus, Colin, Mercier, Huchon et les membres du groupe de l'union centriste proposent de rédiger comme suit la fin du premier alinéa du texte présenté pour l'article L. 113-3 du code de l'urbanisme : « continuent à produire leurs effets au plus tard jusqu'au 7 avril 1987 pour l'ensemble des communes et jusqu'au 1^{er} juillet 1987 pour les districts et communautés urbaines. »

Par amendement n° 387, le Gouvernement propose de compléter ce même article 58 par un paragraphe VII ainsi rédigé :

« VII. - Dans le quatrième alinéa de l'article L. 333-2 du code de l'urbanisme, les mots : « troisième partie » sont remplacés par les mots : « deuxième partie ». »

La parole est à Mme Fraysse-Cazalis, pour défendre l'amendement n° 310.

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. Nous proposons de supprimer l'article 58 qui favorise la spéculation immobilière et foncière. En effet, comme le dit crûment une publication *La lettre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports*, dans son numéro 13 du mois de juin dernier : « Tout le problème est de peser sur le prix des terrains. Une seule règle : la loi du marché ».

Telle est, en effet, la philosophie des dispositions foncières contenues dans ce projet de loi. Avec l'article 58, sous couvert d'une plus grande liberté des communes, on assiste, en fait, à la suppression insidieuse du P.L.D., le plafond légal de densité.

Il faut rappeler que le P.L.D. a été instauré en 1975 en vue d'agir sur le niveau des valeurs foncières en centre ville, de limiter l'urbanisme vertical et la densification, de conserver les centres anciens.

Déjà des mesures d'assouplissement ont été prises depuis trois ans puisque, depuis le 1^{er} septembre 1983, le P.L.D. pouvait être doublé dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants et, depuis le 18 juillet 1985, dans toutes les communes, en application de la proposition de loi Clément.

Dès l'origine, le P.L.D. avait pour objet, entre autres, de limiter la spéculation foncière, notamment en centre ville, en transférant à la commune une partie de la rente foncière.

Certes, dans le texte proposé, le P.L.D. n'est pas purement et simplement supprimé puisque les communes pourront l'instaurer si elles le souhaitent, mais le caractère facultatif de la procédure va créer ou renforcer les inégalités entre communes face aux spéculateurs.

Par ailleurs, le paragraphe IV de l'article supprime le versement pour dépassement de P.L.D. dans le cas de constructions à usage d'habitation. Les promoteurs pourraient donc être dispensés de ce versement, y compris pour des immeubles de grand standing. Ainsi, les communes se verraient dépossédées d'une ressource - qui peut atteindre des sommes importantes, à partir d'une certaine hauteur de construction - au profit des constructeurs, qui auraient alors les mains libres.

Le paragraphe V exclut du calcul la surface de plancher des immeubles déjà implantés sur le territoire et affectés à l'habitation. Il s'agit donc d'une nouvelle atteinte aux prérogatives des communes qui seront touchées, même lorsqu'elles auront décidé l'instauration d'un P.L.D.

Pour toutes ces raisons, les dispositions de cet article sont inacceptables aux yeux du groupe communiste, ce qui le conduit à en demander la suppression.

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

M. Alphonse Arzel, 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. L'avis du Gouvernement est également défavorable.

Madame le sénateur, lorsque le plafond légal de densité avait été institué en 1975, les membres du parti communiste l'avaient durement combattu en expliquant que ce P.L.D. serait un moyen de spéculation foncière. Aujourd'hui, nous vous accordons ce que vous demandiez, mais c'est toujours, à vos yeux, un moyen de spéculation foncière. Cette formule a souvent bon dos !

La règle est de donner de la liberté aux communes. Le texte permet, en effet, de choisir le maintien du plafond légal de densité, ou sa suppression totale, ou son maintien partiel, par exemple pour des bureaux.

Le plafond légal de densité avait probablement des raisons d'être en 1975. Aujourd'hui, les villes sont confrontées à des problèmes différents. Dans certaines d'entre elles, les conseils municipaux décideront probablement de maintenir le plafond légal de densité en l'état, ne serait-ce que parce qu'il procure parfois des recettes, mais, dans d'autres, ils voudront le supprimer spécifiquement pour le logement parce qu'il représente aussi une augmentation du coût qui se répercute sur les prix de ce logement - ne l'oublions pas - et qui a participé comme beaucoup d'autres mesures à la « désolabilisation » d'une partie des investissements, et surtout des candidats à l'accession à la propriété.

Donc, je crois que cette liberté donnée aux communes de maintenir ou de supprimer totalement ou partiellement le P.L.D. répond au désir, aussi bien des communes elles-mêmes que du Gouvernement, d'augmenter l'offre foncière pour faciliter finalement l'accession à la propriété et l'investissement immobilier.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 53 rectifié.

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Votre commission approuve les dispositions du projet de loi qui transfèrent à la commune la décision en matière de P.L.D. Traitant de la densité et constituant à la fois une ressource des communes, la matière est, à l'évidence, de la compétence des communes.

Votre commission vous propose toutefois un amendement tendant à tirer les conséquences de ce transfert du point de vue du vocabulaire.

Elle vous suggère de débaptiser le plafond légal de densité et de prévoir, à dater de la décision que pourra prendre la commune ou son groupement, la transformation du P.L.D. en « limite locale de densité ».

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. J'y suis favorable, sous réserve d'un sous-amendement, car je ne souhaite pas que l'on modifie des termes auxquels de nombreux ouvrages font référence et auxquels de nombreux élus locaux et administrés se sont habitués, à savoir « plafond légal de densité ».

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Votre commission des lois s'est finalement ralliée à ce sous-amendement du Gouvernement, pour des raisons pratiques.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques, pour défendre l'amendement n° 102.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. La commission des lois, par son amendement n° 53 rectifié, réécrit entièrement le paragraphe. En conséquence, mon amendement est satisfait et je le retire.

M. le président. L'amendement n° 102 est retiré.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques, pour présenter l'amendement n° 103.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Monsieur le président, je souhaite transformer cet amendement en sous-amendement à l'amendement n° 53 rectifié de la commission des lois.

Je propose de supprimer le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme, qui dispose : « La limite de densité ne peut être inférieure à 1 et, pour la ville de Paris, à 1,5 ».

M. le président. Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 103 rectifié à l'amendement n° 53 rectifié et tendant à en supprimer le dernier alinéa.

Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Ce sous-amendement a pour objet de permettre aux communes, si elles décident d'instaurer un plafond légal de densité, de descendre en dessous du coefficient 1, ou 1,5 à Paris. Il tend donc à donner une plus grande marge de manœuvre aux communes.

Sur ce sous-amendement, la commission des lois s'en remet à la sagesse du Sénat.

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 ce sous-amendement.

Je comprends le souci de M. Jean Faure, qui demande que l'on fasse confiance aux collectivités locales et que l'on aille jusqu'au bout de la logique de la décentralisation en matière d'urbanisme. Mais celle-ci n'interdit pas à la loi de définir des limites, à l'intérieur desquelles chacune des collectivités prend sa décision.

Ce sous-amendement, qui conduit à fixer un plafond de densité extrêmement faible, aboutirait à une véritable spoliation des propriétaires concernés. Ainsi, si une commune fixait un plafond de 0,1, le propriétaire d'un terrain de mille mètres carrés devrait payer à la commune cinq fois le prix de son terrain nu pour pouvoir y édifier un bâtiment de cinq cents mètres carrés. Chacun comprendra ce qu'une telle pratique pourrait avoir d'excessif.

Si la loi s'en remet aux communes pour fixer le taux de la taxe locale d'équipement, elle prévoit que celui-ci doit être compris entre 1 et 5 p. 100. De la même façon, le département sera libre de fixer le taux de la taxe des espaces naturels, dans la limite de 2 p. 100. Certaines communes seraient tentées, en effet, pour avoir des recettes, d'aller jusqu'à 4 ou 5 p. 100.

Il en va de même pour le plafond légal de densité. La loi se doit de protéger les citoyens contre d'éventuels excès.

J'insiste pour que M. Jean Faure veuille bien retirer son sous-amendement. Dans le cas contraire, je demanderais au Sénat de ne pas le voter.

M. le président. Le sous-amendement n° 103 rectifié est-il maintenu ?

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Ce sous-amendement tendait à permettre aux communes, d'une part, d'instaurer un P.L.D. et, d'autre part, d'en fixer le plancher. Il allait donc jusqu'au bout de la logique de la décentralisation en autorisant une commune, qui a déjà la capacité de se prononcer sur son plan d'occupation des sols et donc de déterminer le coefficient d'occupation des sols et leur degré de constructibilité, à instaurer un P.L.D.

La commission des affaires économiques et du Plan n'a pas pensé aux abus qui pourraient être commis. Dans son esprit, les élus locaux sont des hommes responsables, qui prennent leurs décisions en fonction des intérêts des citoyens. S'il en était autrement, nous pourrions effectivement aboutir à des aberrations.

Pour notre part, nous n'avons jamais soupçonné qu'un conseil municipal pouvait descendre en dessous du C.O.S. qui avait été appliqué à une zone.

Aussi suis-je extrêmement embarrassé par la demande pressante de M. le ministre de retirer mon amendement, d'autant plus que la commission des affaires économiques a semblé fort sensibilisée par cette question.

Après avoir entendu M. Arzel, qui a indiqué que la commission des lois s'en remettait à la sagesse du Sénat, nous allons maintenir notre sous-amendement. Nous verrons bien ce que la sagesse du Sénat décidera !

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 54.

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Si l'amendement n° 53 rectifié était adopté, l'amendement n° 54, qui est rédactionnel, devrait sans doute être lui-même rectifié.

M. le président. Nous verrons cela plus tard, monsieur le rapporteur.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 54 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Favorable.

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. Monsieur le président, je demande la réserve des amendements n°s 104, 225, 327, 363 et 387 jusqu'après l'examen de l'amendement n° 105, assorti du sous-amendement n° 388, qui tend à insérer un article additionnel après l'article 58.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Favorable.

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. La réserve est ordonnée.

La réserve d'un certain nombre d'amendements étant ordonnée, je ne peux pas, en cet instant, demander au Sénat de se prononcer sur les autres amendements à l'article 58, puisqu'ils font l'objet d'une discussion commune.

Nous reprendrons donc l'examen de l'article 58 après celui de l'amendement n° 105 tendant à insérer un article additionnel.

Article additionnel

M. le président. Par amendement n° 105, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose d'insérer, après l'article 58, un article additionnel ainsi rédigé :

« Si une décision n'a pas été prise dans les conditions de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi, la limite légale de densité et les valeurs de cette limite résultant de la rédaction du chapitre II du titre premier du livre premier du code de l'urbanisme antérieurement à la publication de la présente loi cessent de produire leurs effets.

« La suppression expresse ou tacite du plafond légal de densité est sans effet sur le régime des zones d'aménagement concerté dont le bilan a été approuvé antérieurement à la délibération ou à l'expiration du délai prévu à l'alinéa ci-dessus. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 388, présenté par le Gouvernement, tendant à insérer, après le premier alinéa du texte proposé, un deuxième alinéa ainsi rédigé :

« Le délai est porté à six mois pour les communautés urbaines, pour les groupements de communes ayant compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme ou en matière d'aménagement urbain et pour les communes de Paris et Marseille. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet amendement justifie le maintien du précédent puisque les dispositions qu'il comporte vont entraîner la disparition automatique du plafond légal de densité.

La commission des affaires économiques et du Plan s'était montrée très favorable à la suppression du P.L.D., qui a, depuis son institution, entraîné une surcharge foncière considérable des projets de construction dans le centre des villes.

Toutefois, le projet de loi prévoyait au paragraphe VI de l'article 58 que le P.L.D. ne serait supprimé qu'après délibération de la commune en ce sens ; en l'absence d'une telle décision, ce P.L.D. pourrait perdurer indéfiniment.

Nous avons souhaité inverser ce dispositif qui, outre son caractère de passivité, contredisait le paragraphe I affirmant désormais que le P.L.D. devait être institué volontairement par la commune.

Je vous propose donc ici de prévoir qu'en l'absence de décision de confirmation du P.L.D. par la commune, celui-ci cesserait de produire ses effets.

En raison du caractère transitoire de cette disposition, qui deviendra obsolète au jour de l'expiration du délai proposé, nous avons souhaité ne pas inclure ce mécanisme dans le code de l'urbanisme, afin de ne pas ajouter à sa complexité.

Tel est l'objet de l'amendement n° 105, qui tend à insérer dans le projet de loi un article additionnel, après l'article 58.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour présenter le sous-amendement n° 388 et pour donner son avis sur l'amendement n° 105.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement émet un avis favorable sur l'amendement n° 105, mais souhaite, par son sous-amendement n° 388, que la durée, qui est de trois mois pour les villes, soit portée à six mois pour les communautés urbaines.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 105 et sur le sous-amendement n° 388 ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois est défavorable à l'amendement n° 105, qui a pour objet de prévoir que, si les communes n'ont pas pris dans les trois mois, une décision sur le plafond légal de densité, celui qui est actuellement en vigueur disparaîtra. L'amendement est donc contraire aux dispositions du projet de loi.

En outre, cet amendement tend à forcer la main des communes. Beaucoup d'entre elles hésiteront à supprimer le P.L.D. Avec le système proposé, le P.L.D. disparaîtra au bout de trois mois. Il sera difficile aux communes de le rétablir, à l'issue de ce délai, surtout si les communes voisines n'en font pas de même.

Les investisseurs pourront jouer sur les différences entre les communes pour les dissuader de pratiquer un tel rétablissement.

Contrairement donc à ce qui est avancé, l'amendement ne paraît pas conforme à l'esprit de la décentralisation. Il risque, en outre, de créer de grandes difficultés. Il risque, enfin, d'aboutir à la suppression du régime de P.L.D., alors même que le projet de loi prévoit un transfert de compétence aux communes et non la suppression du régime. Dès lors, il aurait fallu prévoir explicitement la suppression du système du P.L.D. dans le présent projet de loi, au lieu de s'en tenir à cette position.

Pour cette raison, la commission des lois est très défavorable à l'amendement n° 105 et au sous-amendement n° 388, qui posent d'ailleurs problème au regard des ressources locales.

M. Jean Colin. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Jean Colin. En ce qui me concerne, je me rallierai à la position de la commission des affaires économiques et du Plan. Que cherche-t-on ? Les deux rapporteurs, soutenant des positions contraires, ont évoqué les mêmes principes. Il me paraît essentiel que les communes retrouvent leur liberté d'appréciation. La marque de volonté des communes est une nécessité dans un domaine si important.

Ou bien les communes se désintéressent de ce problème et, par leur faute, le système du P.L.D. disparaîtra. Ou bien elles estiment que c'est un bon système et alors elles marqueront leur volonté en prenant une décision.

Il serait mauvais, à mon avis, de laisser les communes dans une certaine indifférence pour que le problème se décante tout seul.

Par conséquent, la position de la commission des affaires économiques et du Plan, qui invoque les mêmes principes que la commission des lois, est beaucoup plus favorable au maintien de la liberté communale.

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. Je n'ai pas été non plus convaincu par les arguments de mon collègue M. Arzel, lorsqu'il estime que notre amendement va à l'encontre des libertés des communes et de l'esprit de décentralisation.

Cela me paraît tout à fait l'inverse, puisque nous soumettons toutes les communes de France à la même disposition. Pour instaurer un plafond légal de densité, elles seront obligées de prendre une décision. Elles sont donc totalement libres d'établir ce plafond légal de densité où et quand elles le veulent et pour les terrains qui les concernent.

Par conséquent, cet amendement va tout à fait dans le sens de la liberté des communes.

De plus, le sous-amendement proposé par le Gouvernement me paraît venir très utilement le compléter en portant à six mois le délai indispensable à toutes ces communes qui voudront instaurer un plafond légal de densité, mais qui se trouvent dans une agglomération importante où plusieurs semaines, voire plusieurs mois sont nécessaires pour prendre une délibération, et cela me paraît tout à fait judicieux.

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

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

M. Michel Caldaguès. Je n'ai pas été convaincu par l'argumentation de M. Arzel. En effet, la position de la commission des lois, telle qu'il l'a défendue, présente, à mes yeux, le grand inconvénient de « tendre une perche à l'inertie », en quelque sorte. A l'égard des administrés, rien n'est pire que l'inertie des pouvoirs publics, quels qu'ils soient.

Si l'amendement de la commission des affaires économiques n'est pas retenu, de toute évidence, la grande tentation des collectivités sera – encore un instant, monsieur le bourreau – de différer leur décision et, par conséquent, de manifester de l'inertie à l'égard des administrés.

Tout cela n'est pas souhaitable, car je ne pense pas que l'autorité des communes puisse y gagner. Si, comme l'a dit M. Arzel, cette affaire revêt une importance considérable pour les communes, comment penser qu'une commune ne soit pas en mesure de prendre une décision d'une telle gravité dans les trois mois. Il s'agit d'une décision prioritaire. Il n'y a aucune raison pour que cela dure.

S'il s'agissait de l'élaboration d'un document d'urbanisme complexe, il faudrait un certain nombre de mois, un certain nombre d'années. En l'espèce, il s'agit de prendre une décision très simple sur le maintien ou la suppression du P.L.D. Cette décision, si elle a mûri - je ne doute pas que tel soit le cas dans l'esprit de tous les maires et de leurs conseils municipaux - peut être prise dans un délai de trois mois sans difficulté.

Je n'insiste pas auprès de M. Arzel, puisqu'il s'est exprimé au nom de la commission, mais j'imagine que mes arguments ne lui sont pas complètement indifférents.

J'insiste auprès de tous nos collègues pour qu'à l'occasion du vote sur l'amendement de la commission des affaires économiques et du Plan nous adoptions une position qui soit à l'opposé de certaines pratiques de lenteur administrative, que nous ne cessons de dénoncer. Alors témoignons par notre vote qu'elles ne sont plus de mise. (M. Jean Faure, rapporteur pour avis, applaudit.)

M. Marc Bœuf. Je demande la parole.

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

M. Marc Bœuf. Nous rejoignons la position de M. le rapporteur de la commission des lois. En effet, nous craignons qu'au détour d'un texte on n'arrive à porter atteinte à ce qu'a voulu le législateur en instituant les lois sur la décentralisation.

Les communes sont assez grandes, me semble-t-il, pour prendre leurs responsabilités. Les contraindre, dans un calendrier précis, c'est porter atteinte à leurs pouvoirs.

C'est la raison pour laquelle nous ne voterons pas l'amendement proposé par la commission des affaires économiques et du Plan.

M. Pierre-Christian Taittinger. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Pierre-Christian Taittinger. Après avoir entendu M. Jean Faure et le Gouvernement, je retire mon amendement n° 225, puisque, dans leur esprit, j'ai pleinement satisfaction par leur démarche commune.

M. le président. L'amendement n° 225 à l'article 58 est retiré.

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. A ce moment de la discussion, je tiens à rappeler la logique du projet du Gouvernement : relancer l'investissement immobilier, assurer de meilleures conditions d'accès à la propriété et éviter la montée inquiétante, depuis trois ou quatre ans, des prix des terrains qui « désolvabilisent » une partie de la clientèle au moment même où une pression des familles s'exerce pour venir habiter dans les villes et plus encore dans le centre des villes.

Nous assistons à une prise de conscience par de nombreux élus locaux des goulets d'étranglement à la reprise de l'investissement foncier, particulièrement sur ce point de l'offre des terrains.

Il s'agit aussi de la liberté donnée aux communes, non pas de pratiquer l'inertie, mais de choisir entre plusieurs options : soit le maintien du système actuel, soit la suppression totale du P.L.D., soit la suppression de celui-ci uniquement pour les bureaux ou les logements. Par ailleurs, la volonté de lutter contre l'augmentation inquiétante de certains prix n'est pas négligeable.

En outre, les communes pourront toujours ultérieurement décider, au terme de trois ou de quatre années, après une nouvelle analyse, de rétablir le P.L.D. Par conséquent, le système est souple.

Ces propositions me paraissent opportunes, car il faut savoir que le P.L.D. ne représente une ressource importante et régulière que pour une certaine de communes.

En 1985, 1 500 communes seulement ont eu une recette au titre du plafond légal de densité. Pour 800 d'entre elles, le montant perçu a été inférieur à 10 000 francs. Cela veut donc dire que, pour plus de 35 000 communes, le plafond légal de densité ne représente qu'une recette d'un montant nul ou très faible et n'intervient qu'exceptionnellement.

Dans ces communes, le P.L.D. ne constitue ni un régulateur du développement local ni une recette sur laquelle il est possible de compter. Ce n'est qu'une taxe supplémentaire, qui, épisodiquement, vient pénaliser un projet, même d'importance mineure, tel qu'un aménagement de combles ou l'ajout d'une pièce supplémentaire pour l'accueil du troisième enfant dans une maison de bourg rural.

Vous avez certainement tous reçu de nombreuses lettres de particuliers qui ont dû payer une taxe de 8 500 francs parce qu'ils avaient agrandi leur maison ou transformé leurs combles et qu'ils avaient, de ce fait, dépassé le plafond légal de densité.

Pour que ces communes rurales se libèrent, si elles le souhaitent, d'une procédure qui, à l'origine, n'était pas faite pour elles, faut-il exiger quelques dizaines de milliers de délibérations explicites ? Je ne le crois pas.

Sur le principe, le Gouvernement est donc favorable aux amendements, qui accordent une plus grande liberté aux communes.

Quant aux 800 communes urbaines, pour qui le P.L.D. est à l'origine de recettes importantes, elles choisiront soit le maintien du *statu quo*, si elles ne rencontrent pas de problèmes insurmontables, soit la suppression du P.L.D. Cette suppression représenterait, certes, une perte de recettes mais elle peut également ouvrir une perspective de recettes potentielles du fait de l'augmentation des capacités de construction qu'elle induit.

Telles sont les raisons pour lesquelles le Gouvernement est favorable aux propositions qui ont été faites par la commission des affaires économiques.

M. Philippe de Bourgoing. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Philippe de Bourgoing. Je suis maire d'une toute petite commune et j'ai été confronté au type même de l'exemple qu'a donné M. le ministre.

Le modeste propriétaire d'une petite maison voulait aménager un logement pour disposer de quelques pièces supplémentaires. L'application du P.L.D. a rendu son projet impossible. Je suis donc tout à fait favorable à l'idée d'option en matière de P.L.D.

Sur l'autre problème, M. le ministre a également répondu : d'un côté, il faudrait 1 500 délibérations pour dire qu'on maintient le P.L.D. ; de l'autre, il en faudrait 34 500 pour dire qu'on n'en veut plus. Je vote pour la simplification, pour le nombre réduit de délibérations et je partage donc le point de vue de la commission des affaires économiques et du Plan.

M. Jean Colin. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Colin, pour explication de vote sur le sous-amendement n° 388.

M. Jean Colin. Je suis mu par la même motivation que M. Taittinger : comme l'amendement n° 105 de la commission des affaires économiques me donne satisfaction, je retire l'amendement n° 363.

Je demande au Gouvernement d'examiner s'il ne serait pas souhaitable d'ajouter la notion de district à celle de communauté urbaine dans le sous-amendement n° 388. En effet, certaines règles de fonctionnement ne sont pas très simples et des délais sont nécessaires.

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. Afin de rassurer M. Colin, j'indique que l'expression « groupement de communes » prend en compte le district.

M. Michel Darras. Je demande la parole.

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

M. Michel Darras. En tant qu'ancien président de district, j'estime qu'il est préférable de parler de groupement de communes plutôt que de district ou de communauté urbaine, celle-ci étant d'ailleurs un groupement de communes.

M. Jacques Moutet. Je demande la parole.

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

M. Jacques Moutet. L'amendement n° 105 me donnant pleinement satisfaction, je retire l'amendement n° 327.

M. le président. L'amendement n° 327 à l'article 58 est retiré.

Monsieur Colin, l'amendement n° 363 est-il également retiré ?

M. Jean Colin. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 363 à l'article 58 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 388, repoussé par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix, ainsi modifié, l'amendement n° 105, repoussé par la commission et accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un article additionnel ainsi rédigé est donc inséré dans le projet de loi, après l'article 58.

Article 58 (suite)

M. le président. Nous reprenons l'examen de l'article 58, qui avait été précédemment réservé.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 310, 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° 398, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 103 rectifié, accepté par le Gouvernement et sur lequel la commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix, modifié, l'amendement n° 53 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 54, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 104.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Il s'agit d'un amendement de coordination : ayant adopté, après l'article 58, un article additionnel qui reprend les termes du paragraphe VI, nous proposons maintenant de supprimer ce paragraphe du texte original.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Avis défavorable, monsieur le président.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Avis, bien sûr, favorable, monsieur le président.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 104, repoussé par la commission et accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je rappelle que les amendements nos 225, 327 et 363 ont été précédemment retirés par leurs auteurs.

La parole est à M. le ministre, pour défendre l'amendement n° 387.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Depuis 1981, le versement du P.L.D. était effectué en deux fois ; mais le quatrième alinéa de l'article L. 333-2, prévoyant un versement en trois fois, n'avait jamais été modifié. L'amendement n° 387 a donc simplement pour objet de corriger un oubli.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois a émis un avis favorable sur cet amendement rédactionnel.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 387, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 58, modifié.

(L'article 58 est adopté.)

Article 59

M. le président. « Art. 59. – A la fin du premier alinéa de l'article L. 112-7 du code de l'urbanisme, après les mots : « hygiène des locaux et », sont insérés les mots : « à l'isolation thermique ou acoustique, ainsi que ».

La parole est à Mme Fraysse-Cazalis.

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. Cet article exclut l'isolation thermique et acoustique des bâtiments du calcul de la surface de plancher hors-œuvre servant à déterminer l'assiette des taxes dont le permis de construire est générateur. Il constitue une véritable prime aux promoteurs importants et à la construction de qualité médiocre, situation que nous ne pouvons accepter.

Il convient de faire remarquer que ces dispositions avaient déjà été présentées au Gouvernement par le médiateur M. Robert Fabre en septembre 1984 et reprises par le ministre de l'urbanisme et du logement en septembre 1985 dans une réponse à une question écrite du député M. Raymond Marcellin.

Aujourd'hui, avec cet article, un pas de plus sera franchi. Et le groupe communiste votera donc contre.

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. J'indiquerai simplement qu'il s'agit d'une disposition qui, au contraire, tend à favoriser l'investissement de qualité et les mesures d'économie d'énergie.

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

Je mets aux voix l'article 59.

(L'article 59 est adopté.)

M. le président. Mes chers collègues, il est dix-neuf heures ; le moment est donc venu de faire le point.

Il reste 31 amendements à examiner. Il n'est donc pas question, comme on avait pu l'espérer un moment, d'achever ce débat avant le dîner. Par conséquent, nous poursuivrons nos travaux jusqu'à dix-neuf heures trente, dix-neuf heures quarante-cinq, pour les reprendre deux heures plus tard. L'examen de ce projet de loi devrait donc être terminé aux environs de vingt-trois heures trente. A cette heure, il sera vain, me semble-t-il, d'entreprendre la discussion du projet

de loi relatif à l'organisation économique en agriculture que d'ailleurs, dans sa sagesse, initialement, la conférence des présidents avait inscrite à l'ordre du jour de demain matin.

Article 60

M. le président. « Art. 60. - I (nouveau). - Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

« Ils peuvent, en outre :

« 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter les constructions, leur destination et leur nature ; ».

« II. - L'article L. 123-4 du même code est complété par les alinéas suivants :

« Toutefois, lorsque la modification ne concerne que la suppression ou la réduction d'un emplacement réservé inscrit au plan d'occupation des sols au bénéfice d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique. Cette disposition n'est applicable que pour les terrains non acquis par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.

« A compter de la décision prescrivant la révision d'un plan d'occupation des sols, le conseil municipal peut décider de faire une application anticipée des nouvelles dispositions du plan en cours d'établissement dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, dès lors que cette application :

« a) n'est pas incompatible avec les dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma du secteur approuvé ou en cours d'établissement ;

« b) n'est pas de nature à compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général au sens de l'article L. 121-12 ou l'application des lois d'aménagement et d'urbanisme prévues à l'article L. 111-1-1 ;

« c) n'a pas pour objet ou pour effet de supprimer une protection édictée en faveur d'un espace boisé ou de réduire une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

« La délibération du conseil municipal prévoyant l'application anticipée des nouvelles dispositions devient exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au représentant de l'Etat, sauf si, dans ce délai, celui-ci a fait part à la commune de son opposition motivée par l'illégalité de cette délibération, notamment la méconnaissance par cette dernière des dispositions de l'alinéa précédent. Cette délibération est valable six mois. Elle peut être renouvelée. »

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

Par amendement n° 311, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, proposent de supprimer cet article.

Par amendement n° 55, M. Arzel, au nom de la commission des lois, vise à supprimer le paragraphe I de cet article.

L'amendement n° 226, présenté par M. Pierre-Christian Taittinger, a pour objet d'introduire après le paragraphe I de cet article un paragraphe additionnel ainsi rédigé :

« Il est inséré avant le dernier alinéa de l'article L. 123-1 l'alinéa suivant :

« La servitude résultant de l'inscription au P.O.S. d'emplacements réservés au bénéfice d'une commune ou d'un établissement public intercommunal en application du paragraphe 8° du présent article a une durée limitée à sept ans, qui court à partir de la date à laquelle elle est devenue opposable aux tiers. »

L'amendement n° 328 présenté par MM. Moutet, Pelletier et les membres du groupe de la gauche démocratique, apparenté et rattachés, et l'amendement n° 364, déposé par M. Huchon et les membres du groupe de l'union centriste, sont identiques.

Tous deux tendent à compléter le paragraphe I de cet article par deux alinéas additionnels ainsi rédigés :

« Il est inséré avant le dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« La servitude résultant de l'inscription au plan d'occupation des sols d'emplacements réservés au bénéfice d'une commune ou d'un établissement public intercom-

munal en application du paragraphe 8° du présent article a une durée limitée à cinq ans renouvelable, qui court à partir de la date à laquelle elle est devenue opposable aux tiers. »

Par l'amendement n° 106, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, propose, dans le sixième alinéa c) du paragraphe II de cet article, après les mots : « d'un espace boisé ou de réduire », à insérer les mots : « de façon sensible ».

Par amendement n° 56, M. Arzel, au nom de la commission des lois, propose, à la fin de la première phrase du dernier alinéa de cet article, de remplacer les mots : « de cette délibération, notamment la méconnaissance par cette dernière des dispositions de l'alinéa précédent » par les mots : « de la délibération ».

La parole est à Mme Fraysse-Cazalis, pour défendre l'amendement n° 311.

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. Cet article 60 contient trois dispositions principales concernant les P.O.S. Il rend facultative la définition des règles relatives au droit d'implantation des constructions, de leur destination et de leur nature.

Il permet la mise en révision du plan de modification de suppression des emplacements réservés, sans qu'il y ait enquête publique.

Dès lors que la révision d'un P.O.S. est prescrite, il autorise le conseil municipal à faire application anticipée des nouvelles dispositions dans le délai d'un mois après la transmission de sa délibération aux représentants de l'Etat.

Si elles étaient appliquées, ces dispositions auraient des conséquences graves, puisqu'elles créent en quelque sorte un P.O.S. minimal extrêmement rabougri, identique aux anciennes cartes communales, qui permettent aux maires d'accorder les permis de construire sans imposer de contraintes aux promoteurs.

M. le ministre sera sans doute agacé encore une fois d'entendre le groupe communiste affirmer qu'il prend des mesures - toutes concourent au même objectif - pour rendre la liberté à la spéculation. Je comprends son agacement puisqu'il s'agit d'un objectif qu'il veut dissimuler derrière des arguments plus louables et que le groupe communiste le dérange en rendant cet objectif public.

Je dirai donc encore une fois qu'il est bien question de livrer des terrains à la spéculation, terrains initialement destinés dans des P.O.S. déjà approuvés à répondre aux besoins d'équipement public. C'est là, en outre, une remise en cause de décisions prises avec la population, qui se trouverait ainsi mise devant un fait accompli.

Tout cela nous paraît inacceptable et c'est pourquoi nous demandons la suppression de cet article.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 311 ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois 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. Défavorable.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 55.

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Dans un paragraphe I, ajouté lors de l'examen du texte à l'Assemblée nationale, est proposée la modification du contenu obligatoire des plans. Aux termes de ce paragraphe ne sont plus obligatoires dans les plans d'occupation des sols que les règles de zonage, les règles de construction devenant pour leur part facultatives.

Cette disposition aboutit donc à dénaturer profondément les plans d'occupation des sols en les transformant en simples plans de zonage.

La genèse de cette disposition est difficile à saisir. L'amendement semble avoir été tardif. En séance publique, il s'est vu opposer un avis défavorable du rapporteur et un avis favorable du Gouvernement.

L'idée des auteurs de l'amendement paraît avoir été de simplifier le contenu des P.O.S. pour aller à l'encontre des difficultés rencontrées par les petites communes. Mais ces difficultés avaient été déjà vues lors de l'examen de l'article 58 A et réglées selon les modalités que l'on a rappelées.

La dénaturation des P.O.S. proposée par ce paragraphe paraît en outre particulièrement regrettable dès lors, notamment, qu'ont été élaborés ou prescrits, dans de nombreuses communes, des P.O.S. avec règles de construction.

Cette dénaturation, outre qu'elle affecte les documents essentiels de l'urbanisme de nos communes, aboutit aussi à une incohérence. Avec le système proposé, les communes qui n'auront pas prescrit de règles de construction mais seulement un plan de zonage, recevront des prérogatives quant à la délivrance de l'autorisation de construire.

Votre commission vous propose donc d'adopter un amendement visant à supprimer le paragraphe I du présent article.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement n° 55 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Un amendement a été déposé à l'Assemblée nationale dans le but de simplifier le contenu obligatoire des plans d'occupation des sols.

Le Gouvernement, qui avait accepté cet amendement à l'Assemblée nationale, comprend les arguments de la commission des lois. Sensible aux contraintes réglementaires parfois excessives que peuvent contenir les documents d'urbanisme, sensible aussi à une trop grande simplification en la matière, il s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. le président. La parole est à M. Taittinger, pour défendre l'amendement n° 226.

M. Pierre-Christian Taittinger. Par cet amendement, monsieur le ministre, je réponds un peu à votre préoccupation de ne pas voir gelés des terrains, trop longtemps, sans raison. Il y a des servitudes qui sont prises sans délai, sans limite. Nous avons tous connu ces situations dans les villes, grandes, moyennes ou petites.

Je propose de limiter à sept ans la durée de validité des emplacements réservés pour qu'ensuite ces terrains puissent être utilisés différemment. La réserve ne doit pas se prolonger alors que la raison initiale a peut-être disparu.

M. le président. La parole est à M. Moutet, pour présenter l'amendement n° 328.

M. Jacques Moutet. Cet amendement a pour objet de limiter à cinq ans - ce qui correspond au délai de déclaration d'utilité publique - la durée de validité des emplacements réservés prévus au P.O.S., cette durée étant, bien entendu, renouvelable.

Comme l'a signalé M. Taittinger, nous éviterions ainsi le gel de terrains qui pourraient trouver une utilisation différente répondant à des besoins nouveaux de la population.

M. le président. La parole est à M. Colin, pour présenter l'amendement n° 364.

M. Jean Colin. Notre amendement étant identique à l'amendement n° 328, nos motivations sont les mêmes que celles qu'ont développées MM. Taittinger et Moutet.

Il n'est effectivement pas bon que les réserves durent trop longtemps. A partir d'un certain temps, si aucune opération ne s'est produite, la réserve doit cesser.

Le délai de cinq ans nous semble préférable car il implique de la part de la collectivité locale un effort d'adaptation, un délai de sept ans paraissant excessif.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements nos 226, 328 et 364 ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Le projet prévoit, au présent article 60, la simplification des procédures de suppression ou de réduction d'un emplacement réservé au profit de la commune dans le plan d'occupation des sols.

L'amendement n° 226 propose à cette occasion une modification importante du régime des emplacements réservés. Il dispose que la servitude correspondant audit emplacement ne sera valable que sept ans, afin d'inciter la commune à mettre en œuvre le programme correspondant.

La commission des lois a émis un avis défavorable sur cet amendement, car il aboutit en quelque sorte à créer des plans d'occupation des sols « à validité variable » selon les parcelles.

La commission a également émis un avis défavorable sur les amendements nos 328 et 364.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Pour expliquer la position du Gouvernement sur ces trois amendements, je voudrais rappeler le sens de cet article.

Aujourd'hui, tout changement dans les dispositions d'un plan d'occupation des sols approuvé doit faire l'objet d'une procédure particulière respectant un formalisme plus ou moins important - plutôt plus important que moins d'ailleurs. C'est pourquoi la première proposition du Gouvernement vise à alléger la procédure de modification d'un P.O.S. dès lors que cette modification concerne la suppression ou la réduction d'emplacements réservés à de futurs équipements publics au bénéfice de la commune.

En effet, dans les années passées, de nombreux P.O.S. ont prévu, de façon souvent trop ambitieuse, la création de nouveaux équipements par le biais d'emplacements réservés. Or cette procédure frappe d'inconstructibilité les terrains en cause.

Cette mesure a donc pour objet de permettre rapidement la suppression ou la réduction de ces emplacements par simple délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant compétent, afin de remettre sur le marché l'offre foncière correspondante. Cette mesure, qui vise à accroître l'offre de construction, est très pragmatique compte tenu de l'évolution économique générale des collectivités locales et de la situation économique du pays.

La deuxième proposition concerne la possibilité d'appliquer de façon anticipée des P.O.S. en cours de révision. Cette faculté avait été supprimée par la loi du 22 juillet 1983, qui avait entraîné de nombreuses critiques de la part des collectivités locales et des constructeurs, certains de leurs projets ayant été remis en cause ou sensiblement ralentis. En effet, bien qu'elle ait défini ses options d'urbanisme, la commune devait attendre l'approbation de son P.O.S. si elle souhaitait autoriser une opération de construction conforme à ses nouvelles options.

Afin d'accélérer la réalisation des opérations de construction et de délivrance des permis de construire - je rappelle qu'une délivrance trop lente des permis est un facteur important d'augmentation des coûts - le Gouvernement souhaite donc rétablir, sous certaines conditions, cette application par anticipation.

Dans ces conditions, le Gouvernement est défavorable aux amendements nos 226, 328 et 364 car ils risquent d'apporter une confusion. Les facilités offertes par l'article 60 devraient donner satisfaction aux auteurs de ces amendements.

Je souhaiterais donc que MM. Taittinger, Moutet et Colin veuillent bien retirer leurs amendements.

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Je tiens à remercier, au nom de la commission, M. le ministre pour les précisions qu'il a bien voulu nous fournir sur les garanties apportées pendant la période transitoire.

M. le président. Monsieur Taittinger, l'amendement n° 226 est-il maintenu ?

M. Pierre-Christian Taittinger. Je n'ai pas été convaincu par M. le ministre : ma démarche tendait non pas à gêner la mise en place de la procédure, mais à obliger les communes à se prononcer, ce qui me semble quand même utile.

Cela dit, monsieur le président, je retire mon amendement au profit de celui de M. Moutet.

M. le président. L'amendement n° 226 est retiré.

Monsieur Moutet, maintenez-vous votre amendement n° 328 ?

M. Jacques Moutet. Monsieur le président, je suis sensible au désistement de M. Taittinger. Comme je n'ai pas été non plus convaincu par les arguments de M. le ministre, je maintiens mon amendement.

Vous dites, monsieur le ministre, qu'il suffit d'une simple délibération ; mais, à partir du moment où notre amendement aura été adopté, il n'y aura plus besoin de délibération. Ce sera encore plus simple !

M. le président. Monsieur Colin, l'amendement n° 364 est-il maintenu ?

M. Jean Colin. Je n'ai pas du tout été convaincu non plus par M. le ministre : si le conseil municipal s'acharne à vouloir maintenir les réserves, la situation sera bloquée et un certain nombre de propriétaires seront lésés pendant des années par la position intransigeante de la municipalité. Il est donc souhaitable de prévoir un délai butoir.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 106.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Monsieur le président, je souhaite auparavant revenir sur mon précédent amendement, tendant à fixer un P.L.D. qui aurait pu être inférieur à un. Cette proposition a été repoussée dans une très belle unanimité par le Sénat. Mais peut-être nos collègues n'ont-ils pas tout à fait pris la mesure des pressions immobilières qui, dans les communes touristiques, sont extrêmement fortes. Les promoteurs spéculent au détriment des collectivités locales, en construisant sans qu'il soit possible de leur faire payer les équipements que cela entraîne. Il s'agit, en général, de résidences secondaires qui nécessitent des infrastructures très importantes. Sur des terrains constructibles, il est très difficile pour un conseil municipal de revenir en arrière et de faire payer aux promoteurs le prix réel des infrastructures par le biais de la taxe locale d'équipement. Si le P.L.D. avait été laissé à la libre initiative du conseil municipal, les communes auraient pu faire payer les promoteurs.

J'en viens à l'amendement n° 106. L'article 60 organise l'application anticipée du P.O.S. en cours de révision en l'entourant d'un certain nombre de conditions. Ainsi, la révision ne doit pas supprimer une protection créée en faveur d'un espace boisé - cela est apparu tout à fait normal à la commission - ni réduire celle qui est édictée en raison de la valeur agricole des terres, de la qualité des sites ou des risques de nuisances.

Cependant, sur ce dernier point, l'Assemblée nationale a souhaité que l'application anticipée soit impossible si elle a pour effet de réduire cette protection. Or le projet de loi initial limitait cette hypothèse au seul cas d'une réduction sensible de la protection. La disparition de cette mention risque de rendre cette disposition inapplicable, en ne laissant aucune marge d'appréciation.

Afin de remédier à cet inconvénient, votre commission vous propose un amendement visant à réintroduire ici la précision d'une réduction sensible de la protection visée.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois a émis un avis défavorable sur cet amendement n° 106.

Je rappelle que, dans le texte du projet de loi, l'application anticipée n'est possible qu'à certaines conditions, en particulier si ladite application ne supprime pas la protection édictée en faveur d'un espace boisé ou ne réduit pas une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Ces restrictions sont aisément compréhensibles : dans un régime transitoire, il faut des garde-fous.

Si votre Haute Assemblée devait adopter cet amendement, on autoriserait, dans le cadre du régime transitoire, la réduction - ne serait-ce que pour partie - de la protection édictée, par exemple, en raison de la valeur agricole des terres ou de la qualité des sites.

On risque donc des débordements sur lesquels on ne pourrait pas revenir.

Par ailleurs, les termes « de façon sensible » risquent, par leur imprécision, de créer des contentieux.

C'est pourquoi votre commission des lois a présenté un avis défavorable à l'adoption de l'amendement n° 106.

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 cet amendement n° 106, étant entendu que les rigidités excessives provoqueraient quelques difficultés, mais que le « sensible » demeure limité.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 56.

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

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° 311, 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° 55, 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 les amendements identiques nos 328 et 364, repoussés par la commission et par le Gouvernement.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 106, repoussé par la commission et accepté par le Gouvernement.

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. Que proposons-nous avec cet amendement ? C'est très simple : dans le cas d'une révision d'un plan d'occupation des sols, lorsque le conseil municipal a décidé une certaine modification sur une zone, il faut pouvoir rendre applicable cette décision. Si, à tout moment, n'importe quel écologiste de service, n'importe quelle personne se sentant investie d'une mission supérieure à celle de son conseil municipal peut faire opposition à la décision prise, l'application en est rendue impossible. A mon avis, le conseil municipal est mieux à même de déterminer ce qui doit être fait en matière d'aménagement dans une commune.

Dans ces conditions, les termes : « de façon sensible » sont tout à fait indispensables ; sinon, vous ne pourrez jamais faire appliquer des dispositions qui auront été votées dans le cadre d'une révision du P.O.S. par le conseil municipal.

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. J'ai donné mon accord à cet amendement, mais je serai un peu plus nuancé que M. le rapporteur sur l'appréciation nécessaire des espaces boisés et de la protection des terres agricoles.

Le Gouvernement se veut restrictif, mais sans qu'on puisse aboutir au blocage pour quelques menues opérations. Je tenais à le dire, car les préoccupations en matière d'environnement et d'écologie doivent rester prioritaires dans les documents et les opérations d'urbanisme qui sont menées tant par les collectivités locales que par l'Etat.

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Au risque d'apparaître comme ne faisant pas confiance aux élus, alors que je le suis moi-même à divers échelons dans mon département, je suis navré d'avoir à vous dire que je suis en désaccord avec vous, monsieur le ministre.

L'avis de la commission des lois n'a été émis qu'après une réflexion approfondie. Nous sommes dans une période transitoire et il faut être très prudent. Il faut des garde-fous. Or, de notre point de vue, l'expression « de façon sensible », loin d'éliminer tout risque de contentieux, ne fait que l'aggraver.

Ceux qui peuvent être concernés par ces mesures partagent d'ailleurs cet avis, car n'oubliez pas qu'une fois que le coup est parti, c'est trop tard. Combien de bâtiments avons-nous vu s'élever, les permis de construire ayant été délivrés ou non, qui, pratiquement, n'ont jamais été démolis !

Telle est la raison pour laquelle nous avons estimé qu'il était préférable de ne pas ajouter les mots « de façon sensible ». Ce qu'il faut, c'est être ferme. Si je ne défendais pas cette position au nom de la commission des lois, je faillirais à ma tâche, car elle a été très claire : elle n'a pas du tout souhaité que l'on déroge à ce niveau-là.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 106, repoussé par la commission et accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 56, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 60, modifié.

(L'article 60 est adopté.)

Article 61

M. le président. « Art. 61. - I. - Le premier alinéa de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan d'aménagement de zone approuvé en application de l'article L. 311-4 ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1. »

« I bis. - Dans la première phrase du deuxième alinéa du même article L. 211-1, les mots : " de plein droit " sont supprimés.

« I ter. - Le même article L. 211-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrains par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire. »

« II. - Le premier alinéa de l'article L. 211-3 du même code est ainsi rédigé :

« A l'intérieur des périmètres d'opération d'intérêt national, ou lorsqu'elle a pris en considération un projet d'opération d'aménagement ou de travaux publics, l'autorité administrative peut demander au conseil municipal d'instituer ou, le cas échéant, de rétablir le droit de préemption urbain et de le déléguer à l'une des personnes mentionnées à l'article L. 213-3. En cas de refus ou de silence de la commune pendant deux mois, le droit de préemption urbain peut être, en tant que de besoin, institué ou rétabli et délégué par décret en Conseil d'Etat. »

« III. - L'article L. 211-6 du même code est abrogé. »

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

Le premier, n° 312, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, et le deuxième, n° 208, présenté par MM. Laccourret, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, sont identiques.

Tous deux tendent à supprimer cet article.

Le troisième, n° 227, présenté par M. Pierre-Christian Taittinger, vise à rédiger comme suit le texte proposé par le paragraphe I de l'article 61 pour le premier alinéa de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme :

« Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé peuvent par délibérations motivées instituer un droit de préemption urbain :

« - sur tout ou partie des zones urbaines délimitées par le plan d'occupation des sols ;

« - sur tout ou partie des zones d'urbanisation future délimitées par le plan d'occupation des sols et concernées par un programme d'aménagement d'ensemble visé à l'article L. 332-9 ou par une opération d'aménagement communale prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ;

« - sur tout ou partie du territoire couvert par un plan d'aménagement de zone approuvé en application de l'article L. 311-4, par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1. »

Le quatrième, n° 228, également présenté par M. Pierre-Christian Taittinger, tend à rédiger comme suit le paragraphe I ter de l'article 61 :

« I ter. - L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est complété par les dispositions suivantes :

« f) les terrains compris dans un lotissement ou dans une zone d'aménagement concerté.

« La commune peut, par délibération du conseil municipal, décider qu'un lotissement, ou une zone d'aménagement concerté, qu'elle a autorisé, n'est pas soumis aux dispositions précédentes. »

La parole est à Mme Fraysse-Cazalis, pour défendre l'amendement n° 312.

Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis. L'article 61 nous paraît extrêmement dangereux, puisqu'il tend à remettre en cause le droit de préemption des communes.

Déjà, la loi de juillet 1985 sur les principes d'aménagement limitait ce droit. De plus, la loi de 1985 n'a pas reçu d'application, notamment en raison de l'adoption de la proposition de loi Clément, un an plus tard.

L'article 61 inverse le processus en vigueur puisque, dorénavant, la commune qui voudra faire usage du droit de préemption devra délibérer spécialement à cet effet. Jusqu'à présent, le droit de préemption s'appliquait de plein droit, y compris dans les communes de moins de 10 000 habitants et dans les zones d'urbanisation future où la spéculation, vous le savez, fait bien des ravages.

Le droit de préemption permet à la commune de maîtriser l'aménagement de son territoire et d'en prévoir le développement harmonieux, d'une manière conforme aux intérêts des habitants. Y porter atteinte est grave : c'est risquer de détruire l'équilibre urbanistique des communes par des constructions anarchiques sans garantie d'utilité ni de qualité, des constructions uniquement liées à des préoccupations d'ordre financier.

C'est également empêcher que la population ait son mot à dire sur les décisions en matière d'aménagement de sa ville, c'est-à-dire du lieu où elle vit en permanence.

Nous demandons donc la suppression de cet article, qui tend à faciliter la remise en cause du droit de préemption pour les communes.

M. le président. La parole est à M. Bœuf, pour présenter l'amendement n° 208.

M. Marc Bœuf. Nous demandons la suppression de l'article 61 pour deux raisons.

La première est que cette mesure risque de compliquer encore davantage les règles d'urbanisme. De plus, une nouvelle délibération du conseil municipal étant nécessaire, cela alourdira encore la charge de ce dernier.

La deuxième raison est encore plus importante, à nos yeux. L'article 61 est contraire à notre philosophie en ce qu'il dispose notamment que les communes dotées d'un P.O.S. rendu public ou approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain.

Nous affirmons, nous, que ce droit de préemption doit être ouvert de plein droit à la commune et que le conseil municipal doit pouvoir décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées ou le rétablir ultérieurement dans les mêmes conditions.

Nous tenons essentiellement à respecter l'autonomie communale et à permettre l'information systématique de la commune.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les deux amendements identiques ?

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Ces amendements tendent à supprimer l'article 61, qui prévoit le retour à une meilleure sélectivité du droit de préemption urbain, que la commission a approuvé.

En conséquence, elle émet 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. Le Gouvernement, qui est défavorable à ces deux amendements, tient à rappeler l'objectif recherché.

Nous ne sommes pas hostiles au principe du droit de préemption urbain, qui constitue souvent un instrument foncier important et intéressant. Néanmoins, est-il souhaitable, comme le prévoit la loi du 18 juillet 1985, que le droit de préemption s'applique automatiquement sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future de toutes les communes ?

Aujourd'hui, ce droit s'applique sur 1 200 000 hectares ; c'eût été 1 800 000 si la loi de juillet 1985 avait été mise en œuvre.

Sachant qu'il y a une préemption pour 200 actes, pour 199 actes il en résulte donc des coûts et des délais supplémentaires, ce qui permet à de nombreux intervenants d'estimer que les coûts périphériques de la construction ont fortement augmenté ces dix ou quinze dernières années.

Nous proposons simplement de laisser les communes libres d'appliquer ou non cette disposition, d'en délibérer. Cette mesure a pour objet de faire économiser du temps et de l'argent aux communes, aux propriétaires et aux acquéreurs et d'éviter une bureaucratie parfois inutile.

M. le président. La parole est à M. Taittinger, pour présenter les amendements n°s 227 et 228.

M. Pierre-Christian Taittinger. Monsieur le ministre, ces deux amendements ont pour objet d'attirer votre attention sur les problèmes que risque de faire surgir l'article 61.

Le premier, n° 227, vise à apporter un peu plus de rigueur et de fermeté à la procédure de réforme que vient de proposer le Gouvernement.

Le second, au contraire, tend à donner un peu plus de souplesse aux communes, une fois que le droit de préemption a été exercé.

Sur ces deux points, monsieur le ministre, je serais heureux de connaître l'opinion et les réactions du Gouvernement.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. L'amendement n° 227 tend à ne permettre la mise en œuvre du droit de préemption urbain que si la commune a déjà défini un plan d'aménagement pour la zone concernée. La commission des lois a émis un avis défavorable sur cet amendement, car il peut être utile à la commune de préempter, même si elle n'a pas encore parfaitement défini ce qu'elle fera sur la zone préemptée.

En ce qui concerne l'amendement n° 228, je rappelle que le paragraphe « I ter » de l'article 61 permet de résoudre une contradiction qui peut apparaître entre une autorisation de lotissement ou de zone d'aménagement concerté et une éventuelle décision visant à instaurer un droit de préemption urbain sur la zone ou le lotissement concerné.

Dans cette perspective, pour éviter de mettre l'investisseur devant cette contradiction, il est prévu d'exclure du droit de préemption urbain, pendant cinq ans, la cession des terrains par le responsable de l'aménagement de la Z.A.C. et la vente des lots par les lotisseurs.

Le présent amendement tend à étendre cette exonération à toutes les opérations ultérieures de cession ou de vente, au-delà des opérations initiales, c'est-à-dire, par exemple, à la revente des lots. L'extension proposée paraît excessive. La commission des lois a émis un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le premier amendement, n° 227, tend à préciser que les délibérations instituant le droit de préemption doivent être motivées. Je rappelle à M. Taittinger que, normalement, tous les actes administratifs doivent être motivés. Sur ce plan, l'amendement me paraît donc un peu inutile.

Par ailleurs, le Gouvernement y est défavorable parce qu'il conduirait à réserver l'utilisation du droit de préemption aux seules opérations créées ou en cours de création. Il est clair que de telles restrictions remettraient en cause la liberté totale des communes d'utiliser ou non le droit de préemption. C'est la raison pour laquelle, à défaut de retrait, le Gouvernement est opposé à cet amendement.

S'agissant de l'amendement n° 228, le paragraphe I ter de l'article 61 constitue une réponse pragmatique à une situation assez fréquente. Il arrive, en effet, que des opérateurs soient prêts à s'engager financièrement dans des opérations importantes de lotissements ou de Z.A.C., mais qu'ils demandent à la commune de ne pas faire jouer le droit de préemption pendant toute la durée de l'opération. Cet amendement aboutirait, s'il était adopté, à supprimer ce dispositif.

Il précise, en revanche, de façon solennelle que le droit de préemption urbain ne s'applique pas de plein droit dans les lotissements et les zones d'aménagement concerté, mais que la commune peut décider de l'y instaurer. Ce n'est qu'une application particulière de la règle générale. Sur ce point, le texte du Gouvernement donne satisfaction à M. Taittinger ; sur le reste, le Gouvernement n'est pas favorable et souhaite le retrait de cet amendement.

M. le président. Monsieur Taittinger, les amendements sont-ils maintenus ?

M. Pierre-Christian Taittinger. Je vais les retirer, monsieur le président. Je tiens néanmoins à vous dire, monsieur le ministre, que je ne partage pas, sur le fond, votre optimisme quant à l'application de cet article. En effet, je crains que, dans l'état actuel de sa rédaction, il ne réponde pas à l'espoir que vous nourrissez, et que je soutiens, de relancer le marché immobilier. Nous allons, au contraire, continuer à geler un certain nombre d'opérations. Les communes n'ayant plus cette directive qui leur permettait de prendre des initiatives, la tendance sera au laisser-faire et au laisser-aller, ce qui n'est pas bon pour le marché immobilier.

M. Charles Lederman. C'est une découverte, monsieur Taittinger !

M. Pierre-Christian Taittinger. Vous voyez, vous avez raison d'écouter !

M. Charles Lederman. Heureusement que notre débat dure !

M. le président. Monsieur Lederman, vous n'avez pas la parole !

Les amendements n°s 227 et 228 sont retirés.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix les amendements identiques n°s 312 et 208, 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'article 61.

(L'article 61 est adopté.)

M. le président. Mes chers collègues, ainsi que nous l'avions prévu, il nous reste vingt amendements à examiner et nous ne pourrions certainement pas commencer ce soir l'examen du projet de loi relatif à l'organisation économique en agriculture. 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 cinquante, est reprise à vingt-deux heures, sous la présidence de M. Pierre-Christian Taittinger.)

**PRÉSIDENCE
DE M. PIERRE-CHRISTIAN TAITTINGER,
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 61 *bis*.

Article 61 bis

M. le président. « Art. 61 *bis*. - I. - Le paragraphe I de l'article 9 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement est complété par les dispositions suivantes :

« Dans le cas où il y a substitution du droit de préemption urbain à une zone d'intervention foncière :

« - les déclarations d'intention d'aliéner souscrites au titre de la zone d'intervention foncière et en cours d'instruction à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent régies pour leur instruction par les dispositions des articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à cette loi ;

« - le propriétaire qui avait l'intention de vendre un bien soumis au droit de préemption de la zone d'intervention foncière et qui a obtenu une renonciation du titulaire à l'exercice de son droit peut vendre son bien après l'entrée en vigueur de la présente loi, sans qu'il lui soit besoin de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner au titre du droit de préemption urbain, si le prix et les conditions de vente qui figuraient dans la déclaration d'intention d'aliéner ne sont pas modifiés ;

« - les délégations du droit de préemption consenties par le conseil municipal au maire au titre de la zone d'intervention foncière en application du 15. de l'article L. 122-20 du code des communes valent délégations au titre du droit de préemption urbain ;

« - les délégations du droit de préemption consenties par le conseil municipal en application de l'article L. 211-7 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la présente loi valent délégations au titre du droit de préemption urbain. »

« II. - Le cinquième alinéa de l'article L. 142-12 du code de l'urbanisme est complété par les dispositions suivantes :

« Toutefois, dans ce cas :

« - les déclarations d'intention d'aliéner souscrites au titre de la législation sur les périmètres sensibles et en cours d'instruction à la date d'entrée en vigueur fixée par le décret prévu au premier alinéa demeurent régies pour leur instruction par les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à cette date ;

« - le propriétaire qui avait l'intention de vendre un bien soumis au droit de préemption au titre des périmètres sensibles et qui a obtenu une renonciation à l'exercice de ce droit peut vendre son bien après la date d'entrée en vigueur susvisée sans qu'il lui soit besoin de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner au titre des espaces naturels sensibles des départements, si le prix et les conditions de vente qui figuraient dans la déclaration d'intention d'aliéner ne sont pas modifiés ;

« - la délégation du droit de préemption consentie par l'assemblée au bureau au titre des périmètres sensibles vaut délégation au titre des espaces naturels sensibles des départements. »

III. - Dans le cinquième alinéa de l'article L. 123-9 du même code, les mots : « instituant l'emplacement réservé » sont remplacés par les mots : « délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé ».

IV. - A la fin du a de l'article L. 213-4 du même code, les mots : « pour la zone dans laquelle sont situés les biens » sont remplacés par les mots : « et délimitant la zone dans laquelle sont situés les biens ».

V. - Dans le a de l'article L. 142-5 du même code, les mots : « pour la zone dans laquelle est situé le bien » sont remplacés par les mots : « et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ».

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

Le premier, n° 313, présenté par M. Lederman, Mme Frayssé-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, vise à supprimer cet article.

Le second, n° 58 rectifié, déposé par M. Arzel, au nom de la commission des lois, tend à rédiger comme suit le premier alinéa du paragraphe II du même article :

« Il est inséré, après le huitième alinéa de l'article L. 142-12 du code de l'urbanisme les alinéas suivants : »

La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 313.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste propose la suppression de l'article 61 *bis*.

Nous ne pouvons pas encourager, en effet, les communes à se dessaisir du droit de préemption.

Cet article, qui a été adopté suite à un amendement de la commission à l'Assemblée nationale, se situe dans le droit fil de l'article précédent : il tend à revenir aux dispositions antérieures à la loi du 18 juillet 1985, qui avait supprimé le régime juridique applicable aux zones d'intervention foncière - Z.I.F. - au profit du droit de préemption.

Il valide, au titre du droit de préemption urbain, les anciennes déclarations d'intention d'aliéner ainsi que les délégations anciennement consenties au maire par le conseil municipal. Il s'ensuit un véritable affaiblissement des prérogatives des assemblées communales au profit des maires dans la mise en œuvre du droit de préemption. Cela s'oppose, bien évidemment, à une conception démocratique de l'usage de ce droit.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 58 rectifié et pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 313.

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois est défavorable à l'amendement n° 313, qui va à l'encontre du texte.

L'amendement n° 58 rectifié est purement rédactionnel.

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° 313 pour de multiples raisons maintes fois évoquées.

En revanche, il émet un avis favorable sur l'amendement n° 58 rectifié.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 313.

M. Marc Bœuf. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Marc Bœuf. Notre groupe votera l'amendement n° 313.

L'article 61 *bis*, qui pousse en effet les communes à se dessaisir du droit de préemption, limite les acquis obtenus grâce aux lois sur la décentralisation.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je vais mettre aux voix l'amendement n° 313.

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Je demande un scrutin public sur cet amendement, monsieur le président. (*Rires sur les travées socialistes.*)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 313, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant de la commission des lois.

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° 19 :

Nombre des votants	317
Nombre des suffrages exprimés	307
Majorité absolue des suffrages exprimés	154
Pour l'adoption	104
Contre	203

Le Sénat n'a pas adopté.

Rappel au règlement

M. Charles Lederman. Je demande la parole pour un rappel au règlement.

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

M. Charles Lederman. Je fonde ce règlement sur l'article 33.

Je ne sais pas si nous allons être obligés, en raison de l'absentéisme permanent de nos collègues de la majorité - ce qui se produit régulièrement depuis le début de l'examen de ce projet de loi - de nous prononcer lors de chaque vote d'amendement par un scrutin public, demandé par les quelques sénateurs présents de la droite. Si tel devait être le cas, compte tenu du nombre des amendements que nous avons encore à examiner, nous sommes là jusqu'à sept heures du matin au moins.

Vous avez, monsieur le président, en vertu de l'article 33, alinéa 2, du règlement, la possibilité à tout moment de suspendre ou de lever la séance. Dans l'intérêt d'un bon examen de ce texte important, je me permets de vous demander de lever la séance et de renvoyer la présente discussion à demain, à après-demain, ou le jour que vous voudrez, de manière à laisser à nos collègues de la majorité le temps de se reposer des fatigues qu'ils ont subies du fait de leur absence, et de reprendre le chemin du Sénat.

M. le président. Mon cher collègue, je suis tenu par la décision de la conférence des présidents selon laquelle nous devons siéger ce soir jusqu'à zéro heure trente.

Je ne ferai aucun commentaire sur ce que vous avez dit. Tout ce que je peux vous affirmer, c'est que notre séance ira jusqu'à l'heure fixée par la conférence des présidents.

M. Charles Lederman. Monsieur le président, je demande tout de même que le Sénat soit appelé à se prononcer sur la proposition que j'ai faite de suspendre la séance.

M. le président. Non.

M. Charles Lederman. Pourquoi ?

M. le président. Parce que le président n'a pas à consulter ou non le Sénat sur ce point. Un article du règlement lui donne en effet cette possibilité.

M. Charles Lederman. Monsieur le président, je vous fais entière confiance et je sais bien que vous pouvez à tout moment décider de suspendre ou de ne pas suspendre la séance, aux termes de l'article 33 de notre règlement. Mais le président a toujours la possibilité de décider de suspendre la séance.

M. le président. Eh bien ! ce soir le président décide d'exécuter le mandat de la conférence des présidents ! Nous siégerons donc jusqu'à zéro heure trente pour reprendre nos travaux demain matin à neuf heures trente.

M. Charles Lederman. Nous ne siégerons pas au-delà de zéro heure trente en tout état de cause.

M. le président. Non. D'ailleurs, je suis lié par le mandat que m'a donné la conférence des présidents.

Article 61 bis (suite)

M. le président. Nous en revenons à l'examen de l'article 61 bis.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 58 rectifié, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 61 bis, ainsi modifié.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

(L'article 61 bis est adopté.)

Article additionnel

M. le président. Par amendement n° 368, MM. Boileau, Huchon, Souplet et les membres du groupe de l'union centriste proposent d'insérer, après l'article 61 bis, un article additionnel ainsi rédigé :

« La seconde phrase du a de l'article L. 13-15-II-1° du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est abrogée. »

La parole est à M. Colin.

M. Jean Colin. Cet amendement a pour objet de revenir sur une disposition abusive de la loi du 18 juillet 1985 qui a étendu le champ d'application du droit de préemption et aggravé les modalités de sa mise en œuvre.

Il faut reconnaître que ces modes d'évaluation sont maintenant complexes dans l'hypothèse où un propriétaire conteste le prix et, par conséquent, s'adresse à la justice.

L'anomalie que nous voulons supprimer est la suivante : un fonds effectivement desservi mais non situé à proximité immédiate des réseaux, ou encore un fonds desservi par des réseaux dont on estime qu'ils n'ont pas la capacité suffisante pour l'ensemble des terrains situés dans la zone, n'ont pas la qualité de terrains à bâtir. En conséquence, un terrain situé en zone U d'un P.O.S. qui, par définition, est équipé, puisqu'il s'agit précisément d'une zone U, peut être déclaré *de facto* inconstructible au regard d'une opération globale qui ne se réalisera peut-être jamais.

Il devrait être substitué aux règles actuelles le principe suivant : un terrain serait qualifié de terrain à bâtir s'il est juridiquement constructible puis serait évalué en fonction des possibilités de construction ainsi que de l'existence et de la capacité des réseaux.

Il est nécessaire, dans l'immédiat, d'atténuer l'effet des règles actuelles en supprimant au moins l'exigence d'une capacité suffisante des réseaux au regard de l'ensemble de la zone, lorsqu'une opération d'aménagement de l'ensemble est projetée.

Il est, en effet, difficilement admissible que la qualification actuelle des terrains à bâtir puisse dépendre d'un événement qui se produira dans le futur ou qui ne se produira peut-être pas.

L'amendement n° 368 vise à remanier un dispositif qui est condamnable et, à défaut de reprendre l'ensemble des règles que je viens d'évoquer, il faudrait au moins que soit adopté cet amendement.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Cet amendement tend à revoir certaines modalités du système du droit de préemption urbain à l'occasion de la modification d'ordre général qui est prévue par le projet de loi pour la décision en matière de droit de préemption urbain.

La commission des lois a émis un avis défavorable sur cet amendement car il ne paraît pas être dans l'esprit du projet de loi de remettre en cause le fonctionnement même du régime du droit de préemption urbain.

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. Nous sommes placés ici devant une contradiction d'intérêts. Je comprends parfaitement la motivation des auteurs de cet amendement car il se pose là de réels problèmes. Cela dit, il me paraît vraiment impossible, comme l'a dit le rapporteur, de résoudre cette difficulté par un simple amendement sans que le problème ait vraiment fait l'objet d'un examen d'ensemble en concertation avec tous les intéressés, c'est-à-dire les collectivités, les praticiens et les administrations.

M. Boileau lui-même indique dans son exposé des motifs qu'une réforme d'ensemble des règles de qualification et d'évaluation des terrains devrait être envisagée à l'occasion de la refonte du code. J'y attache moi-même une grande importance, tant les problèmes sont nombreux.

Je comprends donc parfaitement la motivation de cet amendement, mais il n'est pas souhaitable aujourd'hui d'adopter une mesure partielle alors que c'est à une réforme d'ensemble qu'il faudrait s'attacher.

M. le président. L'amendement est-il maintenu ?

M. Jean Colin. Je donne acte au ministre de sa compréhension et je le remercie de bien vouloir étudier la question que je viens d'évoquer car elle est importante mais les indications qui m'ont été données me rassurent quant à son évolution et, dans ces conditions, je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 368 est retiré.

Article 61 ter

M. le président. « Art. 61 ter. - Dans le dernier alinéa de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme, les mots : "du 5° de l'article 75 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs" sont remplacés par les mots : "de l'article 50 de la loi n° ... du ... tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux" ».

Par amendement n° 403, M. Arzel, au nom de la commission des lois, propose, dans cet article, après les mots : « investissement locatif » de rédiger ainsi la fin de l'article : « , l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission retire cet amendement, qui est d'ordre rédactionnel.

M. le président. L'amendement n° 403 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 61 ter.

(L'article 61 ter est adopté.)

Article 62

M. le président. « Art. 62. - Il est inséré, après le quatrième alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la commune est dotée d'un plan d'occupation des sols opposable aux tiers, l'autorité compétente peut, par dérogation aux dispositions des deuxième et troisième alinéas du présent article, soumettre directement à enquête publique un projet de plan d'aménagement de zone, à condition que ce projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols, ne concerne pas les espaces boisés classés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. »

Par amendement n° 314, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer cet article.

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Sous couvert de réduire les délais d'élaboration d'un plan d'aménagement de zone lors de la création d'une Z.A.C., l'article 62 supprime une phase de concertation avec les personnes publiques et les associations. L'amendement n° 314 tend à éviter que la commune ne se libère, si je puis dire, de certaines de ses obligations démocratiques. Il nous semble, au contraire, important de maintenir la phase de concertation. C'est pourquoi nous souhaitons voir supprimer l'article 62.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement. L'article 62 du présent projet vise à simplifier la procédure d'approbation du plan d'aménagement des sols sous certaines conditions. Mais, malgré cette simplification, l'enquête publique n'est pas pour autant supprimée.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. L'avis du Gouvernement est également défavorable, car il s'agit ici d'une réelle simplification souhaitée par les communes. Le texte adopté par l'Assemblée nationale ne supprime aucune des obligations et garanties démocratiques qui existent pour les Z.A.C., notamment l'enquête publique qui reste obligatoire.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 314, 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 62.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

(L'article 62 est adopté.)

Article 63

M. le président. « Art. 63. - Il est inséré dans le code de l'urbanisme un article L. 315-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 315-8. - Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 du code de l'urbanisme sont opposables. » - (Adopté.)

Articles additionnels

M. le président. Par amendement n° 320, MM. Charles Ornano, Habert, Baume et Delga proposent d'insérer, après l'article 63, un article additionnel ainsi rédigé :

« I. - Le dernier alinéa de l'article 11 de la loi n° 82-659 du 30 juillet 1982 et le dernier alinéa de l'article L. 144-3 du code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

« A défaut d'adoption, selon la procédure définie ci-dessus, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la promulgation de la loi n° ... du ... le schéma est élaboré et arrêté par l'Etat. »

« II. - L'article 25 de la loi n° 85-97 du 25 janvier 1985 modifiant et complétant la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 et portant dispositions diverses relatives aux rapports entre l'Etat et les collectivités territoriales, est abrogé. »

La parole est à M. Ornano.

M. Charles Ornano. Vous savez que la Corse a été dotée, en 1982, d'un statut particulier et qu'à la suite de la mise en œuvre de ce statut un délai de dix-huit mois a été fixé pour élaborer un schéma général d'aménagement de l'île.

Or, du fait de certaines difficultés, notamment de la dissolution de l'assemblée de Corse et de nouvelles élections, ce délai n'a pas pu être respecté.

En janvier 1985, un nouveau délai a été fixé, qui a expiré le 26 juillet dernier. Pour permettre à la région de Corse d'élaborer son statut et d'en décharger l'Etat - puisque, si la Corse ne le fait pas, c'est l'Etat qui devrait se substituer à son assemblée - nous demandons qu'un nouveau délai de vingt-quatre mois soit fixé à partir de la promulgation de la présente loi.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission a émis un avis favorable sur l'amendement n° 320, qui tend à fixer un nouveau délai. Elle a toutefois souhaité que le schéma puisse être défini durant cette nouvelle période.

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. La région Corse a été retardée dans les travaux d'élaboration du schéma d'aménagement régional par les difficultés qu'elle a rencontrées ces dernières années. La commission chargée d'élaborer le schéma est maintenant en place, elle a engagé les études et s'est réunie à plusieurs reprises. Il lui revient normalement, de par la loi du 30 juillet 1982, d'adopter le projet de schéma d'aménagement régional. Cette prolongation du délai devrait le lui permettre. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement est favorable à cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 320, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un article additionnel ainsi rédigé est donc inséré dans le projet de loi, après l'article 63.

Par amendement n° 3, M. Josselin de Rohan et les membres du groupe du R.P.R. proposent d'insérer, après l'article 63, un article additionnel ainsi rédigé :

« Il est créé après le chapitre III du titre II du livre IV du code de l'urbanisme un chapitre nouveau et un article L. 423-6 ainsi rédigés :

« Chapitre IV

« Délai de recours contentieux contre un permis de construire

« Art. L. 423-6. - Le recours contre une décision accordant un permis de construire, sur les fondements des articles L. 421-1 à L. 423-5, est recevable pendant le délai de deux mois à compter du dernier jour de sa publication par voie d'affichage en mairie. »

Cet amendement est-il soutenu ?...

Je constate qu'il ne l'est pas.

TITRE IV

Dispositions portant allègement des conditions de fonctionnement des organismes d'habitations à loyer modéré

Article 64

M. le président. « Art. 64. - Il est inséré, dans le chapitre premier du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un article L. 421-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-1-1. - Par délibération de son conseil d'administration, un office public d'aménagement et de construction peut décider d'être soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce.

« Dans ce cas, l'office :

« - demeure soumis aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, à l'exception du premier alinéa de l'article 7, des articles 9, 12, 14, 15, 51, 53, 54, 55, 82 et du premier alinéa de l'article 87 ;

« - tient sa comptabilité conformément au plan comptable général ;

« - est soumis au contrôle de l'Etat dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. »

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

Le premier, n° 315, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, tend à supprimer cet article.

Le second, n° 389, déposé par le Gouvernement, vise, au quatrième alinéa de cet article, à remplacer les mots : « à l'exception du premier alinéa de l'article 7, des articles 9, 12, 14, 15, 51, 53, 54, 55, 82 et du premier alinéa de l'article 87 » par les mots : « à l'exception du premier alinéa de l'article 7, des articles 9, 9-2, 9-3, 12, 12-1, 14, 15, 51, 53, 53-1, 54, 55, 82 et du premier alinéa de l'article 87 ».

La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 315.

M. Charles Lederman. Cet amendement vise à empêcher la privatisation, à plus ou moins long terme, des offices d'H.L.M.

Avec cet article, nous abordons le titre IV du projet de loi, qui engage un processus de privatisation des organismes d'H.L.M. sous prétexte de faciliter leur gestion. L'article 64 permet aux offices publics d'aménagement et de construction, les O.P.A.C., de bénéficier du régime applicable aux entreprises de commerce et de se passer des règles de comptabilité publique, notamment de la règle de séparation des ordonnateurs et des comptables.

S'il est vrai que les organismes d'H.L.M. connaissent des difficultés de gestion, nous doutons que l'application de règles de gestion privée puisse leur permettre de se sortir de ces difficultés sans que les locataires en fassent les frais par

des augmentations de loyer insupportables. C'est cela qu'il ne faut pas perdre de vue si l'on veut améliorer le fonctionnement des organismes d'H.L.M.

Si l'équilibre comptable de ces organismes doit être obtenu au détriment des locataires, on ne pourra pas parler d'assainissement véritable de la gestion. Or, c'est à cela que votre projet de loi conduit, monsieur le ministre.

Nous n'avons jamais négligé de penser aux difficultés des organismes d'H.L.M. Nous avançons des propositions ; nous vous en avons déjà fait connaître certaines.

Nous demandons, en particulier, que l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, prévue pour vingt-cinq ans, soit prolongée de dix ans, l'Etat compensant financièrement cette mesure. Cela éviterait le recours aux hausses de loyer par les organismes d'H.L.M.

Je précise que cette durée d'exonération a été réduite une première fois en 1973 par un gouvernement de droite, une deuxième fois à la fin de 1983 dans la loi de finances pour 1984, malgré l'opposition déterminée des élus communistes.

Nous proposons également que les organismes d'H.L.M. puissent renégocier leurs emprunts contractés ces dernières années à des taux élevés.

Par ailleurs, ces organismes devraient pouvoir récupérer la T.V.A. sur leurs dépenses d'investissement.

Ce sont là des propositions sérieuses sur lesquelles j'aurais aimé connaître l'avis de M. le ministre.

Pour finir, je prendrai un exemple récent, qui illustre bien les dégâts que peut causer au logement social une gestion de type privé : l'office public des H.L.M. de la ville de Toulouse, dont M. Dominique Baudis est le maire, vient de voir publiquement dénoncée, par un rapport de la Cour des comptes, une gestion axée sur les placements financiers au détriment de l'entretien des grandes cités de la ville.

Le rapport de la Cour des comptes marque, à juste titre, l'étonnement de cette juridiction : « Une situation de trésorerie aussi florissante conduit l'office à placer une partie de ses disponibilités en souscrivant quatorze millions de francs à des emprunts d'Etat ».

Plus loin, les rapporteurs de la Cour des comptes notent l'entêtement des responsables de l'office des H.L.M. à privilégier ces placements : « L'office a continué, comme par le passé, à négliger l'entretien de son patrimoine, qui se trouverait, pour certains immeubles, dans un grand état de vétusté. En 1982, l'ensemble des travaux d'entretien n'a pas représenté plus de 15,80 francs par mètre carré, ce qui est inférieur de moitié à l'effort consenti par les offices dans ce domaine. » « En préférant consacrer », écrivent encore les magistrats de la Cour des comptes, « des disponibilités de trésorerie excédant ces besoins plutôt que d'améliorer la qualité de ces logements, l'office privilégie ses préoccupations à court terme, risquant de le placer devant de grandes difficultés. »

Malgré ces faits indéniables, M. Baudis a tenté de s'excuser en alléguant les prétendues difficultés dues, en partie, aux loyers impayés.

Voilà qui pose une question très importante : la vocation d'un office public municipal est-elle de spéculer sur les marchés financiers, de chercher à rentabiliser les capitaux dont il dispose - je rappelle à ce sujet ce que nous avons dit concernant les fonds qui proviennent des dépôts de garantie - ou de construire davantage de logements sociaux ?

Peut-être nos collègues pourraient-ils méditer sur la question que je viens de poser.

Tels sont les motifs pour lesquels nous demandons la suppression de l'article 64.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre l'amendement n° 389 et pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 315.

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° 315, car il n'entend pas remettre en cause la nature d'établissement public des O.P.A.C., mais il souhaite leur offrir des facultés accrues de gestion qu'ils ont d'ailleurs sollicitées.

A cet égard, l'unification des fonctions d'ordonnateur et de comptable peut constituer une opportunité avantageuse.

M. Charles Lederman. Surtout pour le contrôle !

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Monsieur Lederman, il faut être très prudent dans le jugement que l'on porte sur la gestion des offices d'H.L.M., car je compte d'ici à quelque temps présenter les conclusions d'un rapport. Dans ce domaine, je crois que la prudence serait de mise.

M. Charles Lederman. Mais pas en ce qui concerne la confusion des deux fonctions d'ordonnateur et de comptable !

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. L'amendement n° 389, présenté par le Gouvernement, permet aux O.P.A.C. qui le souhaiteront de décider d'être soumis, en matière de gestion administrative et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce. Une des conséquences serait que certains articles de la loi du 2 mars 1982 ne pourraient pas s'appliquer aux O.P.A.C. ; il s'agit des articles relatifs aux missions du comptable public et aux procédures dans lesquelles il intervient.

L'amendement présenté par le Gouvernement est une conséquence de cette décision.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. L'article 64 prévoit le recours aux règles de la comptabilité privée pour les offices publics d'aménagement et de construction, en liaison avec l'article 64 bis, introduit par l'Assemblée nationale, qui précise certaines modalités de ce recours.

Par conséquent, la commission des lois est défavorable à l'amendement n° 315, qui tend à supprimer l'article 64.

En revanche, la commission est favorable à l'amendement n° 389, présenté par le Gouvernement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 315, 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° 389, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 64, ainsi modifié.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

(L'article 64 est adopté.)

Article 64 bis

M. le président. « Art. 64 bis. - Il est inséré, dans le même chapitre premier du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un article L. 421-1-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-1-2. - Lorsque le conseil d'administration d'un office public d'aménagement décide de rester soumis aux règles de la comptabilité publique, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article 14 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée, demander que le comptable de l'office soit un comptable direct du Trésor ou un comptable spécial placé sous l'autorité administrative du directeur général de l'office. Le comptable direct du Trésor est nommé par le ministre chargé de l'économie et des finances, après information préalable du président du conseil d'administration. Le comptable spécial est nommé par le commissaire de la République, sur proposition du conseil d'administration, après avis du trésorier-payeur général.

« La même possibilité de choix du comptable est ouverte, dans les mêmes conditions, aux offices publics d'habitations à loyer modéré. »

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

Le premier, n° 316, présenté par M. Lederman, Mme Frayssé-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, tend à supprimer cet article.

Le deuxième, n° 390, présenté par le Gouvernement, a pour objet, dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 421-1-2 du code de la construction et de l'habitation, de remplacer les mots : « par dérogation aux dispositions de l'article 14 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 » par les mots : « par dérogation aux dispositions des articles 14, 54 et 82 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982. »

Le troisième, n° 391, présenté par le Gouvernement, vise à supprimer la dernière phrase de cet article.

La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 316.

M. Charles Lederman. L'amendement n° 316 étant la conséquence de l'amendement n° 315, il devient sans objet.

M. le président. L'amendement n° 316 n'a plus d'objet.

La parole est à M. le ministre, pour défendre les amendements n°s 390 et 391.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. L'amendement n° 390 vise à réparer une omission.

L'amendement n° 391 est un amendement de coordination, qui tend à corriger une erreur de codification.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission a donné un avis favorable à l'amendement n° 390.

Quant à l'amendement n° 391, elle s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 390, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 391, pour lequel la commission 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'article 64 bis, modifié.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

(L'article 64 bis est adopté.)

Article additionnel

M. le président. Par amendement n° 395, le Gouvernement propose d'insérer, après l'article 64 bis, un article additionnel ainsi rédigé :

« L'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le conseil d'administration d'un office public d'habitations à loyer modéré peut demander, par dérogation aux dispositions des articles 14, 54 et 82 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 que le comptable de l'office soit un comptable direct du Trésor ou un comptable spécial placé sous l'autorité administrative du président de l'office. Le comptable direct du Trésor est nommé par le ministre de l'économie et des finances après information préalable du président du conseil d'administration. Le comptable spécial est nommé par le commissaire de la République sur proposition du conseil d'administration après avis du trésorier payeur général ».

La parole est à M. le ministre.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Les règles relatives au comptable spécial des offices d'H.L.M. ne peuvent trouver place dans la partie du code de la construction et de l'habitation consacrée au O.P.A.C. Il faut donc le faire figurer dans la partie du code qui est relative aux offices.

Tel est l'objet de l'amendement n° 395.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 395, pour lequel la commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 64 bis.

L'article 65 a été supprimé par l'Assemblée nationale.

Article 65 bis

M. le président. « Art. 65 bis. - Il est inséré, après le d de l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation, un e ainsi rédigé :

« e) d'effectuer, pour le compte des organismes d'habitations à loyer modéré, le recouvrement des sommes dues par les acquéreurs d'un logement d'habitation à loyer modéré, dans les conditions prévues à l'article L. 443-13 ». *(Adopté.)*

Article 66

M. le président. « Art. 66. - Le deuxième alinéa de l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Leurs statuts contiennent des clauses conformes aux clauses-types approuvées par décret en Conseil d'Etat. »

La parole est à M. Colin.

M. Jean Colin. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, avant que le Sénat ne termine l'examen des articles qui concernent les organismes d'H.L.M., je voudrais évoquer brièvement la situation financière de ceux-ci. Leur situation financière s'est dégradée avec une particulière acuité au cours de ces dernières années au point que l'on peut considérer que deux organismes sur trois sont aujourd'hui en déséquilibre structurel.

Conscient de cette situation, le Gouvernement nous a proposé - nous venons de les voter - un certain nombre de mesures destinées à accorder plus de souplesse à la gestion de ces organismes. Les membres de mon groupe et moi-même, nous approuvons pleinement cet ensemble de mesures.

Cependant, nous savons que c'est l'insuffisance des ressources et l'inadaptation du statut des organismes d'H.L.M. à une gestion moderne et pleinement équilibrée qui explique pour une large part l'état de la situation financière.

Dans la ligne de ce constat, le Gouvernement avait proposé, dans le texte initial déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale, un article 65, qui prévoyait la possibilité de transformer les offices d'H.L.M. en sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou en société d'économie mixte locale, ayant vocation à réaliser des opérations de construction, à l'appréciation entière des collectivités locales de rattachement.

Il s'agissait là d'une simple faculté et non d'une obligation pour les collectivités locales. Le dispositif proposé par le Gouvernement avait, à notre avis, l'avantage de concilier les vertus de l'efficacité et de la souplesse.

Le maintien de ces dispositions - c'est-à-dire de l'article 65 - aurait constitué pour les gestionnaires de nombreux offices d'H.L.M. et donc pour les élus un espoir sérieux de redressement financier dans un avenir très proche.

Le mécanisme proposé avait, de surcroît, le mérite de respecter au mieux la liberté des collectivités locales.

Or cet article 65 a été supprimé par l'Assemblée nationale, à la suite d'un amendement de suppression proposé par le rapporteur de la commission de la production et des échanges.

Cependant, nous continuons à penser que l'article 65 proposé par le Gouvernement poursuivait une plus grande ambition et qu'il pouvait répondre en cela à la mesure de la gravité de la situation financière de certains organismes d'H.L.M.

Sans doute les règles de la procédure parlementaire ne nous permettent-elles pas, à ce stade de la discussion, de revenir sur ce problème, mais je souhaiterais tout de même savoir si M. le ministre est en mesure de nous apporter des explications sur la suppression de l'article 65 et de nous indi-

quer s'il envisage ultérieurement, à l'occasion d'un autre projet de loi, de présenter à nouveau les dispositions contenues initialement dans l'article 65.

M. le président. Par amendement n° 317, M. Lederman, Mme Frayssé-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer l'article 66.

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. L'article 66 remplace les statuts types des sociétés anonymes et des coopératives d'H.L.M. par des clauses types. Le droit des sociétés sera désormais applicable immédiatement et de plein droit aux sociétés d'H.L.M., sans nécessité de modifier les statuts types par voie réglementaire.

Autrement dit, il s'agit d'assimiler les sociétés visées aux sociétés commerciales de droit commun, au détriment de leur caractère social. C'est pourquoi nous demandons la suppression de l'article 66.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. L'article 66 prévoit de remplacer les clauses des statuts des sociétés anonymes d'H.L.M. par des clauses types. Une telle modification permettra de mieux adapter ces clauses et à la nature des activités et des missions des sociétés concernées.

La commission des lois a émis un avis défavorable sur l'amendement n° 317 car il s'inscrit contre l'esprit du texte.

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. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 317.

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, le groupe socialiste soutiendra l'amendement n° 317.

L'article 66 traduit une stratégie risquant, dans un délai plus ou moins lointain, de faire disparaître les offices publics d'H.L.M., il convient donc de le supprimer.

Nous nous sommes réjouis de voir que l'article 65 n'ait point été retenu par l'Assemblée nationale. En effet, changer le statut des offices publics d'H.L.M. pour en faire, à plus ou moins brève échéance, des sociétés anonymes ou des sociétés d'économie mixte était, à notre avis, tout à fait inopportun, voire inadapté.

Le traitement que l'on aurait voulu leur infliger ne paraissait pas justifié, d'autant que nous n'avons jamais entendu une collectivité locale demander qu'un office soit ainsi traité. Au contraire, nous avons constaté que les collectivités locales, quelles qu'elles soient, souhaitent souvent s'impliquer davantage dans les offices lorsqu'ils rencontraient des difficultés.

Ces offices d'H.L.M. ont fait un travail remarquable en faveur du logement social et c'est porter atteinte à ce travail que de vouloir les transformer en sociétés d'économie mixte.

Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, l'Assemblée nationale a eu raison de supprimer l'article 65. Nous nous opposerons toujours à une modification profonde des statuts des offices d'H.L.M. C'est la raison pour laquelle nous voterons l'amendement n° 317. *(M. Chervy applaudit.)*

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

Je mets aux voix l'amendement n° 317, 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 66.

M. Marc Bœuf. Le groupe socialiste vote contre.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste également.

(L'article 66 est adopté.)

Article additionnel

M. le président. Par amendement n° 365, MM. Boileau, Huchon et les membres du groupe de l'union centriste proposent d'insérer, après l'article 66, un article additionnel ainsi rédigé :

« Le premier alinéa de l'article L. 431-4 du code de la construction et de l'habitation est rédigé comme suit :

« Les régions, les départements, les communes, les établissements publics mentionnés aux chapitres III, IV et V du titre VI du livre 1^{er} du code des communes peuvent : ».

La parole est à M. Colin.

M. Jean Colin. Les dispositions du titre III du livre IV du code de la construction et de l'habitation relatives aux prêts et concours financiers divers aux organismes d'H.L.M. permet aux départements et aux communes ainsi qu'à certains de leurs établissements publics d'apporter leur concours financier aux organismes d'H.L.M., y compris en prenant des participations dans le capital des sociétés d'H.L.M. Mais ces dispositions n'ont pas été revues à la suite des modifications intervenues dans l'organisation des collectivités territoriales, notamment par la création des districts, des communautés urbaines et des régions. Le présent amendement permettrait de combler cette lacune.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois est défavorable à cet amendement, car il entraînerait les régions dans un processus d'aide aux H.L.M. qui peut tout compliquer.

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 profite de l'occasion qui m'est donnée pour répondre à M. Colin à propos des motifs de la suppression de l'article 65 par l'Assemblée nationale. Le Gouvernement n'a pas voulu entamer une discussion au fond quant à la transformation des offices en sociétés anonymes bien qu'il ne faille pas avoir, sur ce sujet, d'idées *a priori*.

Selon moi, l'important est non le statut, mais le meilleur service apporté aux administrés et au moindre coût.

A cet égard, des organismes d'H.L.M. se trouvent dans des situations très inquiétantes et connaissent des problèmes financiers parfois assez importants. Dans le même temps, on constate une amélioration de la gestion de certains d'entre eux qui obtiennent de bons résultats et qui offrent à leurs locataires de très bonnes conditions de loyer et de services.

Cela dit, monsieur Colin, ce débat n'est pas nécessairement clos, mais il n'est pas nécessaire de l'ouvrir aujourd'hui.

Je ne crois pas que la question posée par l'amendement n° 365 doit faire l'objet de nos débats. Elle nécessite préalablement une concertation avec les collectivités locales.

Telle est la raison pour laquelle le Gouvernement se rallie à la position de la commission des lois. Il donne donc un avis défavorable à cet amendement car il s'agit d'un débat d'ensemble qui n'a pas sa place aujourd'hui.

M. le président. Monsieur Colin, l'amendement est-il maintenu ?

M. Jean Colin. Je le retire, monsieur le président, mais nous reprendrons ce débat ultérieurement.

M. le président. L'amendement n° 365 est retiré.

Article 67

M. le président. « Art. 67. - L'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le fonds de garantie géré par la caisse de garantie du logement social apporte sa garantie aux opérations de construction ou d'acquisition et d'amélioration réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte en application du 3^o de l'article L. 351-2, il peut demander que soit inscrite à son profit une hypothèque légale qui s'étend aux biens immobiliers acquis ou édifiés à l'aide de prêts qu'il a garantis. »

Par amendement n° 318, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, et les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer cet article.

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Nous demandons la suppression de l'article 67. Il permet, en effet, de passer outre les décisions des collectivités locales et d'inscrire une hypothèque légale au profit du fonds de garantie géré par la caisse de garantie du logement social quand ce dernier apporte sa garantie aux opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration réalisées par les organismes ou les sociétés d'H.L.M. alors que cette garantie n'aura pas été apportée par la collectivité locale concernée.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. L'article 67 permet que soit inscrite une hypothèque légale au profit du fonds de garantie géré par la caisse de garantie du logement social lorsqu'il apporte sa garantie aux opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration réalisées par les organismes ou les sociétés d'H.L.M. Cette disposition présentera toute son utilité dans les cas où ne pourra être obtenue la garantie d'une collectivité locale.

La commission des lois est donc défavorable à l'amendement n° 318.

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. Egalement défavorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 318, 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 67.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

M. Marc Bœuf. Le groupe socialiste également.

(L'article 67 est adopté.)

Articles additionnels

M. le président. Par amendement n° 369, MM. Boileau, Huchon et les membres du groupe de l'union centriste proposent d'insérer, après l'article 67, un article additionnel ainsi rédigé :

« L'article 1051 du code général des impôts est complété par l'alinéa suivant :

« 3^o Les cessions immobilières consenties par tous organismes du secteur social du logement au profit d'organismes d'H.L.M. »

La parole est à M. Colin.

M. Jean Colin. Les transferts de biens de toute nature entre organismes d'H.L.M. sont, aux termes de l'article 1051 du code général des impôts, soumis à une imposition fixe d'enregistrement.

Le même régime fiscal favorable devrait pouvoir être étendu aux transferts de biens consentis à des organismes d'H.L.M. par d'autres organismes du secteur social du logement en vue de favoriser les restructurations de patrimoines sociaux et en améliorer la gestion.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission des lois est défavorable à cet amendement, parce que l'expression « secteur social » est insuffisamment précise.

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, parce qu'un avantage fiscal aussi important ne peut être élargi à un ensemble aussi imprécis que les « organismes du secteur social du logement ».

M. le président. L'amendement est-il maintenu ?

M. Jean Colin. Je constate que ce n'est pas l'idée qui est combattue, mais simplement la formulation. Nous pourrions donc revenir également sur ce point et je retire l'amendement n° 369.

M. le président. L'amendement n° 369 est retiré.

Par amendement n° 370 M. Schiélé et les membres du groupe de l'union centriste proposent d'insérer, après l'article 67, un article additionnel ainsi rédigé :

« Le deuxième alinéa de l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par l'alinéa suivant :

« A ces habitations peuvent être adjoints des dépendances, des annexes et des jardins privatifs ou collectifs, accolés ou non aux immeubles. »

La parole est à M. Arzel, qui intervient à titre personnel pour défendre cet amendement.

M. Alphonse Arzel. L'importance des besoins en logement à l'issue de la dernière guerre a conduit l'administration à interpréter restrictivement les articles L. 411-1, L. 432-3 et L. 432-4 qui étendaient à certaines catégories de sociétés et associations à caractère social le bénéfice des dispositions relatives aux organismes d'H.L.M. Il en était ainsi pour le financement des sociétés de bains-douches et pour la création d'associations de jardins ouvriers.

Par ailleurs, les habitants des grands ensembles aspirent de plus en plus à bénéficier de jardins ouvriers et familiaux à proximité de leurs logements. Les sommes investies dans l'acquisition de terrains à cet effet sont minimales par rapport au coût du logement.

Le présent amendement tend donc à modifier la législation des H.L.M. pour faciliter la création des installations mentionnées dans le dispositif.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

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 pas vraiment d'objection à l'adoption de cet amendement à condition que la nouvelle rédaction fasse référence, comme l'ancienne, aux conditions fixées par décision administrative, qui sont évidemment nécessaires pour l'octroi de financements aidés de l'Etat.

Monsieur le président, le Gouvernement demande donc que ce texte soit modifié et que, après les mots « peuvent être adjoints », soient ajoutés les mots « dans des conditions fixées par décisions administratives ».

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 370 rectifié, ainsi conçu :

« Insérer après l'article 67 un article additionnel ainsi rédigé :

« Le deuxième alinéa de l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par l'alinéa suivant :

« A ces habitations peuvent être adjoints, dans des conditions fixées par décisions administratives, des dépendances, des annexes et des jardins privatifs ou collectifs, accolés ou non aux immeubles. »

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. La commission maintient sa position : elle s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 370 rectifié, accepté par le Gouvernement et pour lequel la commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré *in fine* dans le projet de loi.

Intitulé du projet de loi

M. le président. Sur l'intitulé du projet de loi : « Projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux », je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 59, présenté par M. Arzel, au nom de la commission des lois, tend à le rédiger comme suit :

« Projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

Le second, n° 107, déposé par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, tend, après les mots : « investissement locatif », à insérer les mots : « , le développement de l'offre foncière ».

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 59.

M. Alphonse Arzel, rapporteur. L'intitulé du projet de loi vise l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Votre commission des lois vous a déjà fait part de sa surprise de ne pas voir mentionnées dans l'intitulé les dispositions relatives à l'urbanisme et à l'aménagement foncier figurant dans le texte, qui constituent une part très importante du projet de loi.

Cette lacune est d'autant plus surprenante que ces dispositions figurent sous un intitulé explicite, celui du titre III : « Mesures destinées à favoriser le développement de l'offre foncière ».

Votre commission des lois estime donc qu'il convient de modifier l'intitulé du projet de loi.

D'un point de vue plus général, elle s'est aussi interrogée sur la nature même de cet intitulé, dont les termes constituent plus l'énoncé d'objectifs économiques que la description de dispositions législatives. Il aurait sans doute été préférable que l'intitulé se réfère explicitement aux législations concernées plutôt qu'aux objectifs des auteurs du projet de loi.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 107.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. La commission des affaires économiques et du Plan propose d'introduire, dans l'intitulé du projet de loi, la mention du développement de l'offre foncière qui, ainsi qu'elle l'a constaté, en constitue un volet important jusqu'alors étrangement absent de l'objectif annoncé par le présent texte.

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis, êtes-vous satisfait par l'amendement n° 59 de la commission ?

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Pas tout à fait, monsieur le président, dans la mesure où le titre qui vous est proposé par notre commission me paraît être plus simple. Je maintiens donc mon 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 vrai que le développement de l'offre foncière est un point important du texte : il s'agit aujourd'hui d'un goulet d'étranglement. Cela dit, plus les textes sont longs, moins on les retient. En conclusion, je m'en remets à la sagesse du Sénat.

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. Monsieur le président, j'ai peut-être, étant donné l'heure tardive, confondu les explications de M. Arzel avec l'intitulé qu'il propose. Voilà pourquoi je le trouvais un peu long ! (Rires.)

Je retire donc mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 107 est retiré.

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 59.

M. Charles Lederman. Je demande la parole, contre l'amendement.

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

M. Charles Lederman. S'il n'était pas si tard, nous pourrions évoquer quelques vers : « Ah ! qu'en termes galants ces choses-là sont mises »... et écrites, monsieur le rapporteur !

L'intitulé que nous propose le Gouvernement constitue déjà, à nos yeux, une contrevérité flagrante. Nous nous en sommes expliqués tout au long des débats et je ne veux pas y revenir.

Vous ajoutez, monsieur le rapporteur, une seconde contrevérité. En effet, nous savons fort bien que le développement de l'offre foncière n'ira pas dans le sens désiré par tous ceux qui souhaitent que soient construits de nombreux logements sociaux. Le développement de l'offre foncière qui sera inscrit au fronton de votre texte, c'est le moyen d'offrir de nouveaux cadeaux - et quels cadeaux ! - à tous les spéculateurs de l'immobilier.

Dans ces conditions, vous comprendrez que nous ne puissions pas un seul instant envisager d'adopter votre amendement n° 59.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 59, accepté par le Gouvernement.

M. Michel Darras. Le groupe socialiste vote contre.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'intitulé du projet de loi est donc ainsi rédigé.

Seconde délibération

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

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Monsieur le président, en application de l'article 43, alinéa 4, du règlement, le Gouvernement demande qu'il soit procédé à une seconde délibération des articles 10, 14 et 26.

Cela dit, j'avais déposé un amendement tendant à la suppression du paragraphe II de l'article 55 A. La commission des lois n'ayant pu se réunir sur ce texte...

M. Charles Lederman. Pourquoi ? Je n'ai pas entendu parler de la moindre convocation de la commission !

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Attendez la fin de la phrase, monsieur Lederman, et vous serez satisfait !

La commission des lois n'ayant pu se réunir pour l'examiner, je retire cet amendement en précisant que le Gouvernement sera conduit à en tenir compte lors de l'examen du texte de la commission mixte paritaire. Il est nécessaire, en effet, de connaître exactement les conséquences financières d'une telle mesure.

M. le président. Mes chers collègues, le Gouvernement demande une seconde délibération des articles 10, 14 et 26.

M. Charles Lederman. Je demande la parole, contre cette demande.

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

M. Charles Lederman. Nous n'avons pas eu le temps de nous référer aux articles pour lesquels une seconde lecture est demandée. Dans ces conditions, je demande, au nom de mon groupe, une suspension de séance de cinq minutes pour que nous puissions examiner les textes en question.

Je profite de l'occasion qui m'est offerte pour répondre au Gouvernement. Que vous retiriez votre amendement, monsieur le ministre, c'est à vous d'en décider ; mais que vous disiez que vous le faites parce que la commission des lois n'a pas pu se réunir, permettez-moi de vous dire que cela ne correspond pas à la réalité. Ni son président, ni M. le rappor-

teur, ni qui que ce soit ayant qualité pour le faire n'a demandé une réunion de la commission, même si cette éventualité a été envisagée avant le dîner.

Je ne voudrais pas employer un mot qui pourrait sembler discourtois, mais je me demande si le retrait de cet amendement n'est pas dû à certains accords plus ou moins clandestins. Ne dites pas, en tout cas, que c'est parce que la commission des lois n'a pas pu se réunir ; c'est parfaitement inexact !

Si l'on avait demandé que la commission des lois se réunisse, vous savez bien qu'elle se serait réunie, tout au moins en présence de ceux de ses membres qui sont présents et qui ont suivi les débats. Ils ne sont peut-être pas particulièrement nombreux - je regrette, par exemple, l'absence ce soir de M. Dejoie, rapporteur de la commission des lois, imité en cela par M. Balareello, rapporteur pour avis - mais ils existent. Vous savez donc fort bien que si, convoquée, la commission des lois s'était réunie, vous n'y auriez pas eu la majorité et que M. le rapporteur aurait été un peu embarrassé pour venir s'expliquer comme il l'a fait jusqu'à présent. Dites-nous donc tout ce que vous voudrez, mais ne travestissez pas la vérité !

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 peux pas laisser dire n'importe quoi à M. Lederman ! La vérité est la suivante : à dix-neuf heures trente, j'ai déposé mon amendement. A partir du moment où il était totalement impossible au président Larché d'être présent et dans la mesure où cet amendement était rattaché à l'un des textes qu'il avait lui-même déposés sur le droit de préférence, la courtoisie nous imposait de refuser d'en discuter en son absence.

M. Charles Lederman. Vous me donnez parfaitement raison dans ce que je viens de dire ! Vous ne pouvez pas dire que je dis n'importe quoi ! C'est vous qui avez commencé à dire n'importe quoi !

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour un rappel au règlement !

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

M. Michel Darras. Monsieur le ministre, votre position m'étonne. En effet, si vous vouliez dire ce que vous venez de dire à propos de l'amendement de M. Larché, sous-amendé par M. Collette, il aurait fallu le faire au moment où ces propositions ont été discutées, en vertu de l'article 49, alinéa 5, de notre règlement, qui dispose notamment : « Après l'ouverture du débat, le Gouvernement peut s'opposer à l'examen de tout amendement qui n'a pas été antérieurement soumis à la commission. »

Votre attitude d'hier était conforme au règlement : vous avez bien évidemment le droit de ne pas vous opposer à la présentation d'un amendement qui n'a pas été préalablement soumis à la commission. Mais votre attitude d'aujourd'hui est illogique.

Nous avons le sentiment, sur cet amendement de M. Larché, sous-amendé par M. Collette - le groupe socialiste a voté ce texte car il a considéré qu'il s'agissait de bonnes dispositions - que vous avez été, monsieur le ministre, l'objet de remarques de la part du ministère des finances : celui-ci ne vous aurait-il pas fait remarquer que le report du paiement de droits d'enregistrement constituerait pour l'Etat une diminution de recettes, ne serait-ce que par la non-production des intérêts que peuvent rapporter ces sommes ?

Nous aurions préféré que vous preniez nettement position en déposant un amendement de suppression, ce qui aurait pu, au demeurant, éclairer la commission mixte paritaire. Cet amendement, vous étiez libre de le déposer, et même de le retirer ensuite. Mais vous référer aujourd'hui au fait que la commission n'a pas examiné la question, ce n'est pas tout à fait conforme à la réalité d'hier !

M. le président. Mes chers collègues, le Gouvernement demande une seconde délibération des articles 10, 14 et 26 du projet de loi en discussion.

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

La seconde délibération est décidée.

Afin que chacun puisse prendre connaissance des textes soumis à seconde délibération, je vous propose d'interrompre nos travaux pendant quelques instants. (*Assentiment.*)

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à vingt-trois heures quinze, est reprise à vingt-trois heures vingt-cinq.)

M. le président. La séance est reprise.

Nous abordons l'examen des articles faisant l'objet d'une seconde délibération.

Article 10

M. le président. « Art. 10. - Quand un événement précis justifie que le bailleur, personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

« Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 14, le propriétaire confirme deux mois au moins avant la fin du contrat, la réalisation de l'événement.

« Dans le même délai, le propriétaire peut proposer le report de la fin du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

« Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

« Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.

« Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément aux deuxième et troisième alinéas de l'article 15 ci-après. »

Par amendement n° 2, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, dans le dernier alinéa de cet article, de remplacer les mots : « deuxième et troisième alinéas de l'article 15 » par les mots : « deuxième à quatrième alinéa de l'article 15 ».

La parole est à M. Arzel, rapporteur.

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement purement rédactionnel, monsieur le président.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Favorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 2, accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

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

Je mets aux voix l'article 10, ainsi modifié.

(*L'article 10 est adopté.*)

Article 14

M. le président. « Art. 14. - Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Le délai de préavis court un jour franc après réception de la notification du préavis ou de la signification d'huissier.

« Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

« A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Ces dispositions s'appliquent à la proposition de renouvellement mentionnée à l'article 9. »

Par amendement n° 1, le Gouvernement propose de rédiger ainsi la première phrase du premier alinéa de cet article : « Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. »

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 la situation actuelle du marché du logement qui, je l'espère, est temporaire, la difficulté pour un locataire de trouver un nouveau logement n'est pas du tout la même que celle qu'a le propriétaire de trouver un nouveau locataire. Il est donc difficile de mettre sur le même plan le délai de préavis de l'un et de l'autre.

Telle est la raison pour laquelle le Gouvernement souhaite revenir au texte initial, c'est-à-dire à un délai de préavis de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

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

M. Alphonse Arzel, rapporteur. L'article 14 du projet de loi fixe la durée de préavis applicable à la procédure de congé. Lorsque le congé est demandé par le bailleur, ce dernier doit respecter un délai de six mois.

Lorsque le congé émane du locataire, deux hypothèses sont envisageables : soit un délai de trois mois, soit un délai d'un mois si la demande de congé résulte d'une mutation ou de la perte d'emploi.

Le Sénat, au cours de la séance d'hier matin, a adopté un amendement n° 326, présenté par MM. Moutet, Pelletier et les membres du groupe de la gauche démocratique, apparenté et rattaché, tendant à unifier la durée du délai qui serait désormais également de trois mois pour le bailleur.

Le Gouvernement et la commission des lois avaient donné un avis défavorable à cet amendement. La commission s'associe à la demande de seconde délibération et réitère son opposition à cet amendement. En conséquence, mes chers collègues, elle vous demande d'adopter l'amendement n° 1.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 1

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

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

M. Michel Darras. Le texte qu'avait voté le Sénat, contre l'avis de la commission des lois, était le suivant : « Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois... » Il supprime, de la rédaction venant de l'Assemblée nationale et du projet de loi initial du Gouvernement, les mots : « lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur ». Or, il est justifié que le délai de préavis soit plus long lorsque le congé émane du bailleur, comme cela vient d'être rappelé.

Après un vote intervenu dans les conditions les plus noires, j'avais donc suggéré à M. le ministre ou à la commission de provoquer une nouvelle délibération ; je remercie M. le ministre d'avoir accédé à ma demande et nous voterons son amendement.

M. Charles Lederman. Par un vote blanc, cette fois !

M. le président. Je n'ai pas à me prononcer sur la couleur des votes ! (*Sourires.*)

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 1, accepté par la commission.

(*L'amendement est adopté.*)

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

Je mets aux voix l'article 14, ainsi modifié.

(*L'article 14 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 précitée est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Ce contrat est soumis aux dispositions des chapitres I à III de la loi n° du , 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 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. ».

« II. - Les articles 3 *quinquies*, 3 *sexies*, 8, le dernier alinéa de l'article 78 et l'article 79 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée 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. »

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

« Art. 3 *nonies*. - Les baux conclus en application du 2° de l'article 3 *bis* et des articles 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 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 du 2° de l'article 3 *bis* et des articles 3 *ter*, 3 *quater* et 3 *octies* sont définies par décret. ».

Par amendement n° 3, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, dans le texte présenté par le paragraphe III de cet article pour l'article 3 *octies* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, de remplacer les mots : « du 2° du deuxième alinéa » par les mots : « du 2° ».

La parole est à M. Arzel, rapporteur.

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Il s'agit d'une simple modification rédactionnelle.

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° 3, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 26, ainsi modifié.

(L'article 26 est adopté.)

Vote sur l'ensemble

M. le président. Avant de mettre aux voix l'ensemble du projet de loi, la parole est à M. Bellanger, pour explication de vote.

M. Jacques Bellanger. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, partant du constat suivant lequel la situation du logement en France n'est pas bonne, tant dans le secteur locatif que dans celui de l'accession à la propriété, le projet de loi qui nous a été présenté se fixait deux objectifs essentiels dans son titre I : mettre un terme à ce qu'il considère comme une dégradation ; résorber la pénurie locative en redonnant confiance à l'investissement privé.

Vous affirmiez, monsieur le ministre, votre volonté de rétablir la confiance des investisseurs en définissant un nouvel équilibre entre propriétaires et locataires qui maintiendrait la protection des locataires et jouerait, à terme naturellement, pour le meilleur de leurs intérêts.

A l'issue de ce débat, ni les arguments du Gouvernement ni les exposés des membres de la majorité ne nous ont convaincus. Les craintes que nous manifestions sur le texte sont confirmées. Il ne suffit pas de « montrer du doigt » la loi Quillot, devenue le bouc émissaire de tous les problèmes immobiliers, pour faire oublier que la crise de la construction était déjà largement amorcée avant elle.

Le recul des investissements s'explique, avant tout, par le niveau des taux d'intérêt réel des emprunts, cause du faible rapport de l'investissement et du transfert des capitaux privés de l'immobilier vers les placements financiers, ainsi que la crise que nul ne peut nier.

Nous ne pensons donc pas que le texte tel qu'il ressort de nos débats sera en mesure de satisfaire l'objectif qu'il s'était fixé en matière d'investissements. En abrogeant la loi Quillot, chargée de tous les péchés du monde, vous procédez à un revirement complet et, au nom de la simplicité et de la liberté contractuelle d'individu à individu, vous faites éclater cet équilibre locataire-bailleur au détriment des locataires.

Est-on libre, en effet, de négocier un contrat de location quand la seule alternative qui s'offre à vous se résume à accepter les conditions des propriétaires ou à se mettre à la recherche d'un nouveau logement ? Votre conception libérale, fondée sur une individualisation des relations entre bailleurs et locataires, conduira inéluctablement, en l'absence d'une abondance d'offre locative au-delà de la période transitoire, à une situation de précarité des locataires.

En matière de loyer, le système de liberté que vous préconisez ne manquera pas de peser lourdement sur le pouvoir d'achat des ménages, mettant en difficulté nombre de locataires incapables, dans la situation économique actuelle, de faire face aux nouvelles hausses.

Ainsi que l'a rappelé mon collègue M. Robert Laucournet dans la discussion générale, nous allons nous trouver dans une situation tout à fait anachronique par rapport aux pays voisins, puisque nous serons désormais le seul pays européen à laisser une totale liberté aux bailleurs.

La liberté des loyers aura également un effet pervers sur l'économie nationale dans la mesure où elle pèsera sur l'indice des prix à la consommation. Elle sera sans doute aussi, contrairement à ce que vous espérez, un frein à la mobilité de l'emploi par les excès qu'elle engendrera.

Pour le groupe socialiste, le projet de loi qui est soumis au vote du Sénat aujourd'hui n'est pas un bon projet. L'accession de tous au logement, en particulier au logement locatif, est une nécessité vitale et la location d'un logement ne doit pas être considérée comme un produit parmi d'autres ; la simple loi du marché ne peut lui être appliquée, surtout lorsque cette déréglementation se fait par une législation où locataires et bailleurs ne seront pas à égalité.

Le groupe socialiste a défendu un amendement tendant à réaffirmer, en préalable à l'article 1^{er}, le droit à l'habitat. Nous entendions maintenir ainsi dans la loi l'affirmation solennelle de ce droit et réaffirmer qu'un secteur locatif important est nécessaire pour que ce droit puisse s'exercer. Nous y rappelions que les droits et obligations des locataires et bailleurs doivent être équilibrés. Cet amendement n'a pas été adopté par la majorité de notre assemblée et nous le déplorons vivement.

Monsieur le ministre, vous nous avez répondu que le plus important était de prévoir les moyens nécessaires. Le groupe socialiste, pour sa part, estime que ces moyens ne figurent pas dans le projet de loi. Il votera donc contre ce texte. *(Applaudissements sur les travées socialistes.)*

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

M. Charles Lederman. Je n'ai pas besoin de préciser, je crois, que le groupe communiste va voter contre un projet qui porte un titre particulièrement mal choisi ! Il suffit de prendre connaissance des dispositions qu'il contient pour se rendre compte qu'il favorise les bailleurs en général - particulièrement les gros propriétaires - au détriment des locataires, ainsi que la spéculation foncière et immobilière, au détriment de millions et de millions de locataires.

Rien, contrairement à ce que l'on a avancé, n'est prévu pour relancer l'industrie du bâtiment. On voudrait nous faire croire qu'en s'en remettant aux promoteurs privés on favorisera l'extension du parc de logements. Une telle affirmation se heurte, en particulier, aux mesures budgétaires du Gouvernement, mesures qui, cette année encore, vont signifier une diminution des mises en chantier de logements sociaux.

Les locataires ou les candidats à l'accession à la propriété qui nous écoutent doivent savoir que votre projet de loi, monsieur le ministre, ainsi que les mesures qui l'accompagnent, marquent en réalité le désengagement de l'Etat vis-à-vis du logement social. D'ailleurs, même les professionnels concernés ne croient pas à une véritable inversion de tendance par la relance de l'investissement privé.

La pénurie de logements, déjà criante, va s'accroître avec l'application du projet gouvernemental : les ménages auront de plus en plus de mal à se loger et, s'ils y arrivent, ils éprouveront de plus en plus de difficulté à faire face aux échéances de paiement des loyers. En effet, votre projet, monsieur le ministre, met en place un dispositif qui permet, quoi que vous en disiez, en raison des moyens que vous fournissez aux spéculateurs de tourner la loi, la libération totale des loyers aussi bien des logements soumis à la loi de 1948 que des locaux des organismes d'H.L.M.

Nous n'inventons rien ! *Le Figaro* lui-même a publié récemment une évaluation des augmentations de loyer que vont permettre les mesures que vous préconisez avec le Gouvernement, monsieur le ministre ! D'ici à une dizaine d'années - avons-nous pu lire - nous allons assister, si rien n'est fait pour mettre un frein à la politique que vous mettez en œuvre, à des doubléments voire des triplements des loyers actuels.

Et pendant ce temps, les spéculateurs de l'immobilier s'en mettront - permettez-moi d'employer cette expression populaire - « plein les poches ». Comment peut-on souscrire à une telle perspective ?

A la pénurie de logements et à la montée en flèche des loyers, votre projet ajoute la précarité de l'occupation et des baux. Dorénavant, ces derniers pourront, dans certains cas, se limiter à une seule année ; la règle générale les portera à trois ans, ce qui est très peu et marque une régression par rapport au texte initial du projet de loi qui prévoyait une durée de quatre ans, qui était déjà insuffisante.

Le débat que nous venons d'avoir n'a fait qu'aggraver les dispositions primitivement prévues. La plupart des amendements adoptés restreignent les garanties offertes aux locataires. Ainsi, des travaux d'amélioration des locaux pourront-ils être mis à leur charge. Les locataires pourront sous-louer à des prix supérieurs à la location. Les dispositions ainsi prises permettront de tourner la loi, en particulier sur les loyers - je l'ai déjà souligné - comme d'autres dispositions permettront - je pense à celles qui sont relatives à l'exclusion des locaux meublés du champ d'application de la loi - que cette loi soit tournée comme et quand celui qui voudra le faire le pratiquera.

Les « résidences-services » seront soumises au droit commun des baux, c'est-à-dire à des augmentations de charges pour les résidents consistant, en réalité - je l'ai prouvé au cours de ce débat - en un véritable surloyer, un loyer différé, alors que les bailleurs profiteront de tout cela d'une façon parfaitement indue.

Les propriétaires institutionnels vont pouvoir gagner de l'argent « sur le dos » de leurs locataires en utilisant les dépôts de garantie comme s'ils étaient leurs propres biens.

A toutes les propositions que nous avons avancées pour améliorer le sort des locataires ou des accédants à la propriété, la majorité du Sénat et le Gouvernement se sont opposés. Le seul résultat que nous ayons obtenu au cours de tous ces débats, c'est la concession de l'ajout d'une virgule !

Les locataires jugeront ! Nous allons donc voter contre ce projet et soyez certains que nous ferons le maximum pour qu'ils connaissent la portée réelle d'un texte qui est si grave de conséquences pour tous, pour qu'ils sachent qui sont les véritables responsables et qu'ils n'ignorent pas que les dispositions les plus graves ont été prises par le Gouvernement, à sa demande, et par la droite qui le soutient. Il convient que ces locataires et ces accédants à la propriété prennent toutes mesures pour que votre projet de loi, monsieur le ministre, soit rapporté le plus rapidement possible. *(Applaudissements sur les travées communistes.)*

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

M. Marc Bœuf. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, mon ami M. Bellanger vous a dit que nous ne pouvions pas accepter ce projet de loi, même si certains amendements vont dans le sens que nous souhaitons.

Cette loi n'apportera pas de réponse positive et durable au problème locatif en France et risque de faire deux sortes de mécontents : les bailleurs et les locataires.

J'ai peur qu'elle n'ait des effets malheureux. Parmi ceux-ci, j'en retiendrai quatre : la déstabilisation des rapports entre locataires et bailleurs ; la stagnation de l'investissement privé ; l'avenir des H.L.M. et la disparition du droit à l'habitat.

En refusant la création d'observatoires des loyers, en réduisant la participation des locataires dans les organismes de consultation, en décidant que les baux seront signés pour une période inférieure à six ans, comme le signifiait la loi Quilicot, vous déstabilisez les rapports entre locataires et bailleurs.

Le titre de la loi que vous présentez, monsieur le ministre, est le suivant : « Loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux. » Si je lis l'éditorial de la revue *L'Information immobilière* du mois de novembre 1986, il me semble que vous mécontentez aussi les bailleurs lorsque le président de l'U.N.P.I. - Union nationale de la propriété immobilière - écrit : « Il est regrettable que le dispositif définissant les rapports entre locataires et bailleurs privés ne puisse, en l'état, recueillir notre adhésion pour des raisons qui, au-delà de l'économie et du droit, touchent à l'équité, au bon sens et à la simple morale. »

Alors pourquoi cette loi, qui ne satisfait personne ? Elle n'apportera pas de remède à la distribution de l'investissement privé, locatif ou non, car les problèmes sont ailleurs.

Comment réussir une relance de la construction ou de la rénovation de logements, alors que le Gouvernement a prévu une baisse des crédits dans ce domaine ?

Comment réussir, alors que nous savons très bien que de nombreux capitaux privés ont été transférés de l'immobilier à l'industrie, que le chômage augmente, que le pouvoir d'achat diminue et qu'une politique d'exclusion des foyers modestes du centre ville est menée par de grosses municipalités ?

En fait, ce projet de loi ne veut plus soustraire la location aux lois du marché. Nous ne sommes pas opposés, par principe, à la loi du marché ; nous sommes favorables à une économie où le Plan et le marché cohabitent, l'Etat préservant les intérêts nationaux et garantissant les droits fondamentaux des citoyens.

Vous le savez très bien, en inscrivant la location dans un système de marché, on ne peut arriver à un résultat positif que si l'offre est supérieure à la demande, ce qui a pour effet de rééquilibrer les pouvoirs et les droits des locataires. Or, ce n'est pas le cas actuellement, car la demande est plus forte que l'offre.

Je crains également que ce projet de loi, qui veut favoriser l'accession à la propriété des locataires d'H.L.M. - ce qui, en soi, est une bonne chose - n'entraîne une disparition des objectifs initiaux des H.L.M. Que les organismes d'H.L.M. continuent à construire pour des accessions à la propriété, c'est bien. Qu'ils vendent leur patrimoine, cela demande réflexion.

Quelques questions se posent : des questions de gestion, certes, mais aussi des questions de pure équité. Ne risquons-nous pas de voir, un jour, des organismes d'H.L.M. brader

des pans entiers de leur patrimoine ? Joueront-ils alors le rôle éminemment social qu'ils doivent jouer ? Comment, avec cette loi, aider les personnes de condition modeste à se loger ?

Le plus grave, c'est que vous avez supprimé le droit à l'habitat. Au moment où le chômage augmente, où le nombre des personnes aux revenus plus que modestes s'accroît, où le Gouvernement, ému de cette situation, prend des mesures pour lutter contre la pauvreté, vous niez aux habitants de ce pays le droit de se loger décemment.

Je ne nie pas les difficultés des organismes d'H.L.M. à gérer leur patrimoine locatif. Le blocage des loyers, les impayés de loyers et le taux d'intérêt des P.L.A. ont posé des problèmes aux H.L.M. Mais que vont devenir les familles sans ressources qui n'auront plus de logement décent ? Iront-elles vers des taudis, dont les loyers libérés seront inabordable ?

Le droit à l'habitat est une nécessité vitale, qui conditionne la vie quotidienne. Comment vouloir faire une politique familiale en reniant ce droit ? Comment assurer l'insertion sociale de l'individu et de sa famille ? N'avez-vous point peur que, sans logement décent, n'augmente le nombre de marginalisés ? Que compte faire le Gouvernement pour subvenir à ce besoin de logement que va engendrer une telle loi ?

Toutes ces questions, toutes ces considérations nous amènent, monsieur le ministre, à refuser un tel texte en souhaitant vivement que ses effets se manifestent le plus tard possible. (*Applaudissements sur les travées socialistes.*)

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

M. Michel Darras. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, nous voici parvenus au terme des « retraits » – pour reprendre le mot du rapporteur qui fit hier litige sémantique entre lui et moi. Les médias vont pouvoir titrer demain : « Abrogation de la loi Quilliot », comme l'avait fait, de manière peu habituelle, le rapport de la commission des lois à propos de l'article 55.

Dans ledit rapport, où je persiste à dire que figurent des considérations techniquement excellentes, on peut lire, précisément à propos de cet article : « Il faut s'interroger sur la technique législative retenue par cet article, qui abroge une loi tout en maintenant en vigueur certaines de ses dispositions. De plus, certains articles du projet de loi font explicitement référence à des dispositions de la loi du 22 juin 1982, dont le maintien n'est pas expressément prévu par le présent article. Il faut donc considérer que sont ainsi implicitement maintenus en vigueur, et durant la seule période transitoire, l'article 11 et l'article 14. »

Quand je veux faire un peu de philosophie politique, il m'arrive de m'interroger sur les raisons de cette fureur abrogative, parfois apparente seulement, mais le plus souvent plus virulente que celle de 1815.

M. Philippe François. Ah ?

M. Michel Darras. De la Restauration, mon cher collègue !

M. Michel Caldaguès. Le ridicule ne tue pas !

M. Michel Darras. Je ne croyais pas devoir vous donner cette précision !

Les raisons se trouvent essentiellement dans le cirque télévisé triomphant, qui conduit à des présentations condensées sinon sommaires.

« Gouverner c'est faire croire » a toujours été, je le concède, plus ou moins la règle d'or de tout gouvernement depuis des siècles. MM. Dailly et Pluchet, avec l'évocation de leur ancêtre commun de 1852, au cours de ces débats, m'ont remis en mémoire la déclaration du 9 octobre de cette année-là de Louis-Napoléon Bonaparte à Bordeaux selon laquelle « l'Empire, c'est la paix ».

Mais, pour les raisons que je viens d'exposer, le côté propagande sommaire de l'action gouvernementale est de plus en plus déterminant. Voilà pourquoi, en fait d'abrogation à tour de bras et à longueur d'antenne, le Gouvernement de M. Chirac est « passé maître », comme l'écrivait La Fontaine dans sa fable *Le Renard et le Bouc*, qui fit les délices de notre prime jeunesse. Refusant de cautionner cette « tromperie », le groupe socialiste, pour cette raison qui s'ajoute à celles qui ont été excellemment développées par mes amis

MM. Bellanger et Bœuf, votera contre le texte issu des délibérations du Sénat. (*Applaudissements sur les travées socialistes.*)

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

M. Michel Caldaguès. Une politique se juge parfois à ses intentions, mais toujours à ses résultats. A cet égard, on peut dire que la politique issue de la loi de 1982 constitue un échec patent.

Elle s'est traduite par le marasme du marché locatif et, on peut le dire, par l'anéantissement quasi total de la notion même, de l'existence d'un marché locatif. C'est pourquoi il est assez savoureux d'entendre nos collègues socialistes prôner la création d'un observatoire du marché locatif alors que tous les éléments de leur politique tendent précisément à ce qu'il n'y ait plus de marché locatif.

Les raisons de cet état de choses tiennent non pas seulement à la loi Quilliot, mais à conjonction de la loi Quilliot et de l'impôt sur les grandes fortunes, outre quelques facteurs secondaires, qui ont été évoqués au cours de ce débat.

Prenant acte de l'échec de la loi Quilliot, le Gouvernement a résolu de rompre avec cette politique grâce à une loi qui prend certes en considération les locataires – tel était le seul objet de la loi Quilliot – mais qui se préoccupe aussi des aspirants locataires. S'il est légitime que les locataires aient des droits reconnus, à quoi servent ceux-ci si l'on ne peut parvenir à devenir locataire ? Le problème est là. Il faut bien commencer par être locataire pour avoir des droits. La loi de 1982 n'a fait qu'élargir la cohorte des aspirants locataires, qui attendent sans résultat un logement.

La loi que l'on nous propose tend à résorber les files d'attente. Il s'agit non seulement de conserver des droits, mais aussi d'en créer au profit de ceux qui ne disposent pas de la faculté de se loger parce qu'ils se heurtent à la forteresse de droits acquis aux avant-postes de laquelle veille la gauche qui, tout au long de ces débats, a pratiqué, nous l'avons tous constaté, un véritable néoconservatisme.

M. Philippe François. Très bien !

M. Michel Caldaguès. La pénurie est toujours préjudiciable aux locataires. La restauration d'un flux de construction de logements locatifs est la condition première d'un bon équilibre entre les locataires et les propriétaires. C'est dans cette optique qu'il faut apprécier les mesures arrêtées par cette loi et qui ne deviendront effectivement applicables qu'à l'issue d'une période transitoire.

La gauche ne croit pas au rééquilibrage du marché. Que pour des raisons dogmatiques elle ne nous croit pas capables d'y parvenir, cela se comprend, mais le plus étonnant, c'est qu'elle n'y croit pas pour les dix années qui viennent, je parle ici des grandes agglomérations.

En effet, ou bien elle ne se juge pas elle-même capable de résorber dans ce délai la crise du logement dans le cas d'une alternance qui lui serait favorable – on comprend qu'elle n'y croie pas puisqu'elle a sous les yeux le constat d'échec de la politique qu'elle a menée au cours des cinq dernières années – ou bien elle s'estime en théorie capable de résorber la crise du logement, mais elle admet alors implicitement qu'il n'y aura pas d'alternance d'ici dix ans, d'où son pessimisme. Sur ce point, je dois le dire, elle rejoint entièrement notre propre sentiment.

Parce que nous croyons aux vertus de ce texte pour engager le processus qui mènera à la résorption de la crise du logement locatif et parce que nous estimons en avoir les capacités, nous n'hésiterons pas à voter ce texte. (*Applaudissements sur les travées du R.P.R. et de l'union centriste.*)

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

M. Christian Bonnet. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, à cette heure tardive, je me bornerai à deux ou trois phrases.

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Très bien !

M. Christian Bonnet. Je dirai au Gouvernement que pour redresser la situation désastreuse qu'il a trouvée à son arrivée aux affaires il nous a proposé un texte qui se situe à mi-distance entre un socialisme dogmatique, qui a engendré l'asphyxie, et un libéralisme débridé, d'où naîtraient bien des injustices.

Telle est la raison pour laquelle le groupe de l'U.R.E.I. votera ce texte. *(Applaudissements sur les travées de l'U.R.E.I., du R.P.R. et de l'union centriste.)*

M. le président. La parole est M. Collette.

M. Henri Collette. Je m'exprimerai à titre tout à fait personnel.

Monsieur le ministre, j'aurais naturellement voté cette loi. Je la trouvais d'ailleurs bien encourageante pour ceux qui, disposant d'une épargne certaine, envisageaient de la placer dans la pierre.

Il est évidemment difficile, aujourd'hui, de trouver des épargnants qui, comme avant 1914, placent leur épargne dans la pierre en vue de louer des maisons qu'ils font construire à cette fin.

En effet, depuis 1914-1918, on peut dire que les loyers ont toujours été bloqués et que la construction a été pratiquement fermée. A la suite de la guerre de 1939-1945, nous avons connu une époque où ont été bâtis dans nos villes sinistrées de grands immeubles et où nous avons vu des sociétés d'H.L.M. prévoir des logements sociaux. C'est tout à fait vrai.

Il faut en effet encourager l'épargne privée, je vous l'ai dit hier et j'ai été suivi par cette assemblée.

Ce qui me choque, cependant, c'est que vous ayez déposé un amendement qui avait pour effet de supprimer mon sous-amendement qui était attaché à l'article additionnel présenté par M. Larché, président de la commission des lois, après quoi vous avez retiré cet amendement cet après-midi.

Du fait de ce retrait, vous laissez le texte en navette, si je puis dire, entre l'Assemblée nationale et le Sénat et, comme vous nous l'avez dit tout à l'heure, vous préférez voir régler ce problème autrement que par un vote du Sénat, c'est-à-dire par le vote d'une commission mixte paritaire dont vous seriez assuré par avance du succès, succès qui signifie suppression du sous-amendement Collette.

Quel était l'objet de mon sous-amendement ?

Peut-être ai-je été mal compris hier ou encore aujourd'hui. Je sais qu'une telle proposition peut nécessiter de la part de M. le ministre de l'économie et des finances un examen plus approfondi, mais le dispositif que je proposais n'était pas très compliqué. Mon sous-amendement préconisait simplement, je le répète, un prolongement du délai de paiement des droits de mutation quand un appartement ou un immeuble, acheté en vue d'être loué, doit être négocié par des héritiers ayant à payer des droits qui sont parfois de l'ordre de 55 p. 100.

Or, avec tous les délais de la loi de 1982 qui sont maintenus par le présent projet de loi, il sera très difficile de percevoir le montant de la vente d'un pavillon, d'un appartement ou d'un immeuble avant au moins un an.

Si une personne hérite d'un oncle ou d'une tante et se voit dans l'obligation de vendre pour payer des droits, elle ne pourra jamais obtenir, dans le délai de six mois, le montant de la vente du placement qu'aura fait son parent. Dans ces conditions, elle sera pénalisée par la suite d'un intérêt de 1 p. 100 par mois de retard.

C'est pourquoi, à titre personnel, je m'abstiendrai. Je regrette infiniment de le faire, monsieur le ministre, d'autant que, je suis très libéral, votre projet de loi ne va peut-être pas assez loin par ailleurs. Si vous voulez encourager l'épargne vers le placement dans la pierre, c'est en lui conférant un intérêt fiscal que vous y parviendrez.

En outre, la procédure qui a été employée pour parvenir à la suppression de mon sous-amendement en est partiellement la cause. Je ne suis pas naïf au point de ne pas comprendre que vous aviez un peu peur du vote de cette assemblée ce soir.

Monsieur le ministre, tout en approuvant ce projet de loi et, encore une fois, tout en ne le trouvant pas assez libéral, je m'abstiendrai.

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

M. Jean Colin. Après mes collègues MM. Caldaguès et Bonnet, je vais tenter de faire passer sur cette assemblée un souffle d'optimisme à propos du texte sur lequel nous allons nous prononcer dans quelques instants.

Bien entendu, le groupe de l'union centriste, au nom duquel je m'exprime, votera ce texte car les débats techniques qui nous ont retenu fort longtemps sous-tendent un très gros enjeu politique.

Ce projet de loi apporte de grands espoirs et ouvre de vastes possibilités. En effet, les espoirs vont renaître parmi tous les professionnels du bâtiment et de la construction, qui, depuis des années, constatent avec consternation que le marasme gagne de plus en plus dans un secteur essentiel pour l'économie française ; il en sera de même dans le secteur de l'immobilier qui, lui aussi, connaît une grave crise depuis des années. Par conséquent, tout le secteur de la construction et du bâtiment doit ainsi repartir. Ce texte va donc apporter un stimulant à une partie essentielle de notre économie.

Il redonnera la confiance aux investisseurs, même si - et cela paraît la catastrophe suprême pour certains - ces derniers arrivent parfois à faire des bénéfices ; il va alléger les contrôles et supprimer les contraintes. Ce projet de loi va dans le sens d'une bonne politique ; il va dans le bon sens, contrairement à ce qui se passait depuis plusieurs années.

Notre vote positif exprimera aussi notre accord avec l'action du Gouvernement et plus spécialement avec celle de M. le ministre qui s'est consacré depuis des semaines et des mois, avec ses services, à mettre ce texte au point et à donner l'impulsion nécessaire à son adoption.

C'est un texte essentiel, qui constitue l'un des points forts, l'un des piliers de la politique du Gouvernement. Nous sommes certains qu'il sera bénéfique et nous le voterons sans hésitation, conscients de nos responsabilités. Ce projet de loi correspond à l'intérêt de la nation tout entière ; il vient à son heure et il était grand temps. *(Applaudissements sur les travées de l'union centriste.)*

M. Alphonse Arzel, rapporteur. Très bien !

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. Au terme de ce débat, je remercie d'abord très chaleureusement les rapporteurs, MM. Dejoie, Balarello, Jean Faure et Arzel, pour leur travail, leur compétence et pour leur grande compréhension de l'ensemble de ces dispositions dans un temps relativement bref.

La situation du logement, a dit M. Bellanger, n'est pas bonne. Je le remercie d'avoir, avec lucidité, regardé la situation actuelle parce que, si le Gouvernement a déposé un tel projet de loi, ce n'est pas pour le plaisir de procéder à une quelconque abrogation, monsieur Darras, c'est parce que cette situation ne peut pas continuer. Elle n'est bonne ni pour les locataires, particulièrement les jeunes, comme l'a dit M. Caldaguès, ni pour l'emploi, puisque 300 000 hommes et femmes ont perdu leur emploi dans le bâtiment durant les cinq dernières années, ni pour les organismes d'H.L.M. dont la situation financière est, dans de nombreux cas, déplorable, ni pour les accédants à la propriété qui sont de moins en moins nombreux. Les causes en sont multiples, je n'y reviens pas.

L'originalité de ce plan logement, ce n'est pas simplement d'offrir des dispositions législatives, mais un ensemble de dispositions financières, fiscales, législatives et foncières qui visent à accroître l'offre de logements et à sortir de la pénurie dans laquelle nous étions entrés.

Bien sûr, il entre dans la logique libérale de l'économie de marché mais avec la prudence et le pragmatisme d'une période transitoire dans laquelle doit se manifester l'augmentation de l'offre ; il s'inscrit aussi dans une conception sociale. Or la conception sociale, c'est d'avoir le courage de penser aux générations futures et à ceux qui ont perdu leur emploi au cours de ces dernières années.

Monsieur Collette, vous avez exprimé une petite déception. Sachez que le Gouvernement a mis en œuvre, pour ce plan logement, des moyens financiers non négligeables. Il se devait, avant d'aller plus loin, de mesurer exactement les conséquences d'un sous-amendement.

Les pays qui ont gagné la bataille du logement ne l'ont jamais fait en opposant locataire et propriétaire mais en faisant gagner l'un et l'autre. C'est dans cet esprit qu'il s'agit là d'une loi d'espoir. En effet, elle permet d'offrir à tous les sacrifiés du logement, particulièrement aux jeunes générations, de meilleures perspectives.

Il s'agit d'une loi de relance. Il suffit d'entendre les professionnels du secteur du bâtiment pour constater que leur espoir est grand de voir enfin la situation s'améliorer au cours des années 1987 et 1988.

C'est également une loi de remise à flot des organismes d'H.L.M. avec les efforts financiers faits par le Gouvernement pour laisser le produit des ventes à ces organismes.

C'est enfin une loi qui permettra d'accroître l'accession sociale à la propriété. En six mois, grâce aux mesures financières et fiscales qu'elle prévoit, l'accédant à la propriété qui percevait aujourd'hui un salaire égal à deux fois et demi le Smic, qui a deux enfants et qui consacrait 30 p. 100 de son revenu à l'accession à la propriété, verra le taux de son effort réduit à moins de 26 p. 100.

C'est aussi, pour ces familles, un espoir de voir se rapprocher le jour de l'accession à la propriété parce qu'elle reste, pour beaucoup de familles en France, une cause, une attente et une espérance. *(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 plus la parole ?...
Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi.

Je suis saisi de deux demandes de scrutin public émanant, l'une, du groupe communiste et, l'autre, du groupe de l'union centriste.

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° 20 :

Nombre des votants	318
Nombre des suffrages exprimés	307
Majorité absolue des suffrages exprimés	154
Pour l'adoption	228
Contre	79

Le Sénat a adopté. *(Applaudissements sur les travées de l'union centriste.)*

6

ORGANISATION ÉCONOMIQUE EN AGRICULTURE

Discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence

M. le président. L'ordre du jour appelle la 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].)

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.

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

M. François Guillaume, ministre de l'agriculture. Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, pour illustrer l'intervention que j'ai l'honneur de faire devant vous, permettez-moi de citer un extrait de l'excellent rapport présenté par M. le rapporteur en septembre 1982, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, lors de la discussion devant votre Haute Assemblée du projet de loi relatif à la création d'offices d'intervention dans le secteur agricole.

Vous écriviez alors, monsieur le rapporteur : « Parce qu'elle est consciente des efforts des organisations professionnelles pour obtenir la sauvegarde du revenu des exploitations agricoles... votre commission des affaires économiques et du Plan n'est nullement tentée de céder à la magie des mots. »

J'arrête là ma citation. Ne pas céder à la magie des mots. Cette remarque faite par vous, voilà maintenant plus de quatre ans, illustre parfaitement l'état d'esprit dans lequel a été élaboré le projet de loi que, mesdames, messieurs les sénateurs, j'ai l'honneur de défendre aujourd'hui.

En effet, dans le contexte économique actuel difficile pour tous, mais plus particulièrement pour le secteur agricole et agro-alimentaire, l'objectif qui est le mien n'est pas de proposer des réformes à seule fin de proposer des réformes. Mon unique but n'est pas de défaire ce qui avait été construit par mes prédécesseurs. Il est tout au contraire de mettre en place des instruments mieux adaptés que ceux qui sont actuellement à notre disposition avec un seul résultat escompté : assurer aux agriculteurs une sauvegarde aussi grande que possible de leurs revenus et à la filière agro-alimentaire française une place encore meilleure dans les échanges commerciaux internationaux.

J'ai déjà eu l'occasion de le souligner devant vos collègues de l'Assemblée nationale : le texte dont vous allez débattre n'est qu'un élément parmi d'autres, mais un élément, à mes yeux, essentiel.

L'analyse qu'en a fait votre rapporteur décrit avec beaucoup de précision et d'exactitude les principales caractéristiques de ce texte, qu'il s'agisse du conseil supérieur d'orientation et de son fonctionnement, des relations entre les interprofessions et les offices ou de l'environnement général du projet de loi.

Comme toujours dans les exposés qu'il fait, M. Sordel a su d'emblée mettre l'accent sur ce qui était l'essentiel de ma démarche. Votre rapporteur a bien voulu écrire notamment : « Sur certains points essentiels, le projet de loi apporte des correctifs particulièrement bienvenus, qui, sans remettre en cause l'essentiel du système mis en place, l'adaptent aux nouvelles exigences du temps présent. »

Qu'il soit à cette tribune vivement et très sincèrement remercié pour avoir su préciser l'esprit et l'économie de ma démarche.

Fort de cette approbation, mesdames, messieurs les sénateurs, je limiterai volontairement mes propos à deux observations générales.

En premier lieu, la construction qui vous est proposée est une construction susceptible d'évolution.

En second lieu, le Gouvernement souhaite mettre en place le plus rapidement possible certains aspects essentiels de la réforme proposée.

Je voudrais, tout d'abord, insister devant vous sur le fait que les mécanismes qui vous sont proposés pourront et, j'ajouterais, devront évoluer dans le temps.

Evitant le piège dans lequel certains auraient pu prendre goût à le voir tomber, le Gouvernement a délibérément choisi de ne pas imposer aux agents économiques de l'agro-alimentaire une forme d'organisation et de gestion des marchés de préférence à une autre.

Certes - je l'ai pour ma part indiqué haut et fort lorsque cela me paraissait nécessaire - je refuse catégoriquement l'existence d'offices d'intervention étatiques, comme certains ont souhaité les imposer récemment. Je les refuse parce que l'expérience a montré qu'ils étaient inefficaces et, de plus, parce que leur principe même est contraire à l'existence et aux mécanismes du Marché commun.

Mais je refuse également et en sens inverse que l'Etat abandonne ses responsabilités sans précautions et sans contrôle.

Entre ces deux solutions extrêmes, de nombreuses formules peuvent être envisagées en fonction des souhaits ou des degrés d'organisation des secteurs concernés.

Encore faut-il que de telles constructions soient juridiquement possibles. Il en ira ainsi lorsque le Parlement aura accepté nos propositions.

Le texte qui vous est soumis prévoit, en effet, mesdames, messieurs les sénateurs, que les missions actuellement confiées par la loi d'octobre 1982 aux seuls offices agricoles d'intervention pourront, sous certaines conditions, être transférées aux interprofessions. Celles-ci nous paraissent, en effet, mieux adaptées aux impératifs actuels de l'économie agricole.

Ce faisant, il n'est nullement dans mes intentions, comme certains feignent de le croire, de jeter l'anathème sur les offices par produits.

Ceux-ci, faut-il le faire remarquer, ne datent pas de 1982. J'ai d'ailleurs moi-même siégé pendant plusieurs années au conseil de direction de l'office des vins, mis en place par votre collègue et mon prédécesseur Christian Bonnet.

Mais à qui voudrait-on faire croire que les offices prévus par la loi de 1982 n'étaient que la transposition aux autres secteurs agricoles de ce qui avait été fait en 1972 pour la viande bovine et en 1976 pour les vins de table ?

La mémoire de certains est parfois bien courte.

Tel n'est pas le cas, j'en suis persuadé, pour ce qui concerne votre Haute Assemblée, plus particulièrement pour votre rapporteur. Peut-on, en effet, oublier que pratiquement toutes les propositions prudentes et pragmatiques d'amendements suggérés par votre commission et par vous-mêmes se heurtèrent en 1982 à une fin de non-recevoir du Gouvernement et de l'Assemblée nationale ?

Faut-il refuser de se souvenir que, de guerre lasse et à son grand regret, le Sénat décida, devant cette situation, d'adopter, en seconde lecture, la question préalable à la fin de la discussion générale ?

Tel n'est pas, monsieur le rapporteur, mesdames, messieurs les sénateurs, l'état d'esprit dans lequel je me présente devant vous.

Sur la question du transfert de compétences aux interprofessions, votre commission a proposé un certain nombre de modifications au texte voté par l'Assemblée nationale.

Au-delà de leur apparence purement rédactionnelle, ces propositions sont autant de précautions de fond. Je puis, dès à présent, vous indiquer que le Gouvernement accepte ces modifications parce qu'elles sont réalistes et de nature à faire disparaître pour l'avenir toute ambiguïté d'interprétation.

Bien entendu, le souci qu'a le Gouvernement d'une plus grande responsabilité des différentes familles professionnelles dans la vie de leur secteur d'activité ne doit pas être ressenti comme un quelconque désengagement de l'Etat, plus particulièrement en matière financière.

Au contraire, il appartiendra aux membres du conseil supérieur d'orientation de donner un avis sur la répartition des crédits budgétaires.

Puis-je, à ce propos, souligner que, pour 1987, le projet de loi de finances prévoit, pour le seul chapitre 44-53 intitulé « Intervention en faveur de l'orientation et de la valorisation de la production agricole », un crédit global de plus de 4 milliards de francs, en augmentation de 12,5 p. 100 par rapport aux enveloppes prévues pour 1986.

Bien entendu également, la recherche d'une plus grande efficacité des interprofessions suppose que celles-ci ne soient pas empêchées de remplir la mission qui leur fut confiée par la loi du 10 juillet 1975.

A ce propos, mesdames, messieurs les sénateurs, je sais que des doutes ont pu naître sur la cohérence entre le texte qui vous est soumis et les dispositions que le Gouvernement compte prendre en ce qui concerne le droit de la concurrence.

Je sais également que certains d'entre vous sont inquiets de l'attitude que pourraient avoir les autorités de Bruxelles à l'égard de nos interprofessions.

Sur le premier point, je ne puis que répéter devant vous les propos tenus par M. le Premier ministre, le 23 octobre dernier, lors de la session extraordinaire de l'assemblée permanente des chambres d'agriculture.

A cette occasion, M. Jacques Chirac indiquait : « Je tiens à préciser que nous veillerons à rendre compatible l'existence des interprofessions avec les nouveaux textes sur la concurrence et je tiens à vous dire... qu'il n'y a absolument rien à craindre sur ce point. »

Je pense, mesdames, messieurs les sénateurs, que de tels propos sont tout à fait de nature à rassurer ceux d'entre vous qui auraient pu légitimement nourrir quelques inquiétudes en la matière. Je tiens, de plus, à préciser devant vous que le projet d'ordonnance sur la concurrence comporte dans son dispositif la traduction juridique de cet engagement.

Sur le second point, je puis vous indiquer que le Gouvernement attache une particulière importance à la reconnaissance par la Communauté de notre droit en matière d'interprofession.

Il est, en effet, tout à fait probable que l'évolution actuelle de la politique agricole commune va donner, par la nature des choses, un rôle tout à fait évident au fait interprofessionnel.

En effet, la situation sur le plan communautaire ne cesse, actuellement, de se dégrader sous des contraintes diverses.

Tout d'abord, notons les très grandes difficultés du commerce international, dont le volume s'est réduit, ce qui accroît les stocks. De plus, sous l'effet de la discipline budgétaire, qui réduit les moyens de la politique agricole commune, l'intervention sur les différents marchés perd de son efficacité.

Faisant ce constat, nous avons considéré qu'il fallait trouver un palliatif à cette insuffisance, pour que les agriculteurs puissent néanmoins bénéficier d'une certaine sécurité des prix.

Seule la voie interprofessionnelle - compatible avec l'article 39 du Traité de Rome - permet, par les relations contractuelles entre les différents membres de la filière, de donner aux agriculteurs une certaine sécurité des prix, qui devient de plus en plus aléatoire sous l'effet du manque d'efficacité de l'intervention que j'ai dénoncé à l'instant.

C'est encore plus vrai, d'ailleurs, pour certaines productions, notamment les productions hors sol. Dans la mesure où aucune possibilité d'intervention n'existe, il est essentiel de ne pas laisser aujourd'hui les agriculteurs démunis devant les difficultés du marché. C'est la raison pour laquelle seule une politique contractuelle couverte par une politique interprofessionnelle permet d'accorder les sécurités qui sont indispensables à tout chef d'entreprise, notamment aux agriculteurs.

Le Gouvernement français a donc tout intérêt à obtenir de Bruxelles une reconnaissance de ces interprofessions et il est clair que, sur ce point, nous voulons absolument obtenir des possibilités correspondantes à celles qu'un certain nombre de nos partenaires ont depuis longtemps mises en place pour protéger leurs producteurs. Je pense notamment à nos collègues néerlandais.

Mesdames, messieurs les sénateurs, je soulignais tout à l'heure le caractère évolutif du dispositif qu'il vous est demandé d'approuver. J'illustrerai mon propos en évoquant devant vous le problème de la compétence du conseil supérieur en matière forestière.

Le principe de cette compétence a été introduit dans le projet de loi par un amendement proposé par un de vos collègues de l'Assemblée nationale. Cet amendement, accepté par le Gouvernement, a été adopté. Mais il suscite de la part des professionnels de la forêt certaines interrogations dont votre commission s'est à juste titre fait l'écho.

Si, en effet, personne ne conteste l'opportunité de donner au C.S.O. une compétence générale - englobant donc la forêt - chacun doit également être soucieux de préserver ce qui fait la spécificité de ce secteur économique.

A ce propos, je soulignerai combien les discussions qui ont eu lieu à l'initiative de votre rapporteur sur ce thème ont été utiles pour une meilleure appréhension de la question posée.

Votre commission a présenté en la matière un certain nombre d'amendements. Je suis convaincu que nous parviendrons ensemble à une formulation juridique donnant satisfaction à vos légitimes préoccupations. Nous devons également veiller à ce que la rédaction retenue ne crée pas pour autant en la matière un précédent susceptible de nuire à l'efficacité du C.S.O. Je veillerai surtout à permettre, le moment venu et si les intéressés le souhaitent, une évolution sans qu'il soit nécessaire de modifier la loi.

La seconde pièce maîtresse du dispositif qui vous est soumis concerne le renforcement de l'autorité du conseil supérieur d'orientation et sa capacité de proposer au Gouvernement un certain nombre de choix en matière agricole et agro-alimentaire.

Je ne reviendrai pas sur la novation que représente le conseil supérieur par rapport à ses homologues des lois de 1980 et 1982. Votre rapport, monsieur le sénateur, est, sur ce point, particulièrement explicite et se suffit à lui-même.

Il est clair que les précédentes tentatives n'ont pas apporté les résultats escomptés. Sans doute est-ce parce que le législateur d'alors avait involontairement créé des organismes trop lourds et composés de personnalités que leurs autres responsabilités rendaient peu à même d'exercer des missions en commun.

Je pense plus particulièrement aux représentants du Parlement à qui, après leur avoir demandé de voter la loi de finances, l'on demandait également d'exécuter celle-ci.

Le Gouvernement souhaite qu'en la matière les choses soient claires, les compétences bien établies, les responsabilités bien précisées.

Dans cet objectif, il prévoit de faire du C.S.O. un organisme restreint dans sa composition, mais doté de véritables pouvoirs, dont d'ailleurs un amendement de votre commission a proposé une définition juridique précise.

L'Etat doit certes y avoir un droit de veto par l'intermédiaire de ses représentants. Mais, hors l'exercice de celui-ci, le C.S.O. doit être en mesure de prendre de véritables décisions. A ce sujet, peut-être le terme de « délibération » que vous suggérez d'utiliser est-il mieux adapté à l'objectif poursuivi que celui « d'avis », pourtant traditionnellement en usage depuis la création du F.O.R.M.A. - fonds d'orientation et de régularisation des marchés agricoles.

Je ne pense pas qu'il soit nécessaire, concernant le C.S.O., d'ajouter au contenu du rapport de votre commission.

Je souhaiterais néanmoins, reprenant les propos que j'ai tenus au début de cette intervention, préciser devant la Haute Assemblée qu'en la matière le Gouvernement est décidé à aller aussi vite que possible.

Lors de la visite aux chambres d'agriculture, à laquelle je faisais allusion précédemment, M. le Premier ministre a précisé que le conseil supérieur devrait être à même de procéder avant le début de l'année prochaine à la répartition des crédits budgétaires mis à sa disposition par la loi de finances.

Ce court délai implique que, dès l'adoption du projet de loi qui vous est soumis, le texte réglementaire instituant dans les faits le conseil soit publié.

Je puis dès à présent vous indiquer que, selon moi, il doit s'agir d'un texte court concernant, d'une part, la compositions du Conseil, d'autre part, sa procédure de saisine et de décision.

Mais les textes ne sont pas grand-chose sans les hommes appelés à les faire vivre. De ce point de vue, je puis vous assurer que le Gouvernement aura à cœur - par la qualité des hommes qu'il désignera pour l'y représenter - de montrer toute l'importance qu'il veut donner aux activités de cette instance. Je souhaite d'ailleurs que le même esprit caractérise les désignations des membres professionnels du conseil. S'il en est ainsi, tout porte à croire que le C.S.O. pourra exercer ses missions et ses responsabilités à l'abri des tentatives d'une démagogie malfaisante ou d'une tutelle formaliste.

Rapidité dans la mise en œuvre du C.S.O., ai-je dit, mais rapidité également dans la recherche d'une meilleure adaptation des offices subsistant à leur véritable mission.

Je souhaite vivement qu'une collaboration entre les responsables administratifs et professionnels des offices, le C.S.O. et les services des différents départements ministériels concernés permette de mieux « recentrer » l'activité des conseils de direction et de leurs conseils spécialisés sur ce qui fait la spécificité de leur raison d'être. Je veillerai personnellement à ce qu'il en soit ainsi.

Rapidité, enfin, dans un examen en commun des structures, des activités et des résultats des interprofessions qui, pour la plupart d'entre elles, ne peuvent totalement vivre dans un splendide isolement par rapport à l'Etat. En effet, s'il est dans l'intention de l'Etat de faire, mieux et plus que par le passé, confiance à la profession et aux professionnels, en revanche il est de son devoir de s'assurer d'une utilisation conforme à l'intérêt collectif des moyens qu'il met à la disposition de ces derniers.

Monsieur le président, mesdames et messieurs les sénateurs, au terme de cette intervention, je ne me dissimule pas que certains d'entre vous peuvent avoir une réaction de scepticisme tout à fait explicable. Faut-il encore, pour la troisième fois depuis quelque six années, créer un nouveau conseil d'orientation, alors même que l'actualité nous sollicite - plus particulièrement en matière agricole - sur des problèmes peut-être plus terre à terre mais sans doute plus urgents, pourriez-vous penser ? Croyez bien, mesdames, messieurs, que tout, et non seulement mon caractère mais également mon passé, me pousse à une réaction semblable. Je souhaite néanmoins que nous ne cédions pas à cette disposition d'esprit.

En premier lieu, parce que - soyez-en persuadés - le Gouvernement a par-dessus tout à cœur de régler les problèmes conjoncturels urgents qui se posent à lui sans les repousser aux calendes grecques. En second lieu, parce que j'ai la conviction que le monde agricole, malgré les apparences

contraires, est prêt à tenter l'aventure que nous lui proposons. Il est donc de la responsabilité du Parlement et du Gouvernement de ne pas laisser échapper cette occasion. Enfin et surtout, parce que ce qui vous est proposé n'est ni excessif dans ses objectifs ni brutal dans sa réalisation.

Or, qui mieux que votre Haute Assemblée sait à quel point - plus particulièrement en démocratie - les grandes réformes ne se font que par étapes et sans qu'il soit indispensable de faire croire à ceux à qui elles s'appliquent qu'ils sont les témoins ou les acteurs d'une mutation du monde ou d'un changement de vie ?

Pour terminer, permettez-moi, monsieur le président, de citer - en la prenant à contre-pied - cette réplique de Tan-crède à son oncle le prince Salina dans *Le Guépard* : « Si nous voulons que tout continue, il faut d'abord que tout change... »

Pour ma part, mesdames, messieurs les sénateurs, je ne puis me résoudre à ce que tout continue comme avant. Sans doute est-ce pour cela que je ne vous propose pas de tout changer, en souhaitant que vous vouliez bien accepter ma démarche. (*Applaudissements sur les travées du R.P.R. et de l'union centriste.*)

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

M. Michel Sordel, rapporteur de la commission des affaires économiques et du Plan. Monsieur le ministre, en présentant ce projet de loi, vous avez rappelé la philosophie qui avait présidé à son établissement. Vous avez indiqué qu'il vise non à remettre en question ce qui existe, mais à essayer de l'améliorer en tenant compte des leçons de l'expérience.

L'idée qu'une loi peut traiter de l'organisation économique en agriculture n'est pas nouvelle ; les lois d'orientation agricole de 1960 et 1962 avaient, en effet, jeté les premiers jalons d'une telle pratique.

La loi de 1960 avait créé le F.O.R.M.A., les groupements de producteurs et les comités économiques agricoles.

La loi de 1975 avait mis en place les interprofessions ; elle avait défini le cadre dans lequel elles seraient constituées, elles pourraient travailler et, éventuellement, étendre des accords interprofessionnels. Ce texte est toujours en vigueur, mais il présente quelques faiblesses auxquelles nous avons tenté de remédier par un certain nombre d'amendements tenant compte des leçons de l'expérience.

Puis vint la loi de 1982 relative aux offices d'intervention. Au départ, nous ne l'avions pas rejetée, nous estimions qu'elle pouvait constituer un nouveau jalon dans l'organisation économique en agriculture. En effet, les offices avaient prouvé leur utilité dans les secteurs où ils avaient été créés. A cette époque, j'avais déjà cité l'office du blé ; il est toujours en place et il a acquis des lettres de noblesse au cours des cinquante dernières années.

Toutefois, on ne peut pas s'empêcher de rechercher les arrière-pensées que pourrait dissimuler ce projet de loi. Dans votre exposé introductif, vous avez fermement affirmé, monsieur le ministre, qu'il n'en recelait pas. Tel a été le sentiment de la commission des affaires économiques, qui a estimé, après avoir examiné ce texte, qu'il fallait avant tout le considérer comme un moyen d'améliorer la situation existante.

Le premier titre de ce projet de loi traite essentiellement de la modification de la composition et du rôle du conseil supérieur d'orientation agricole.

Ce dernier avait été constitué à l'occasion de la loi d'orientation de 1980. A l'époque, la discussion avait été plutôt rude et longue, elle avait duré presque trois semaines.

Le nombre des membres de ce conseil avait été fixé à trente-sept, mais la loi de 1982 avait porté son effectif à quarante-neuf, et c'est probablement la goutte qui a fait déborder le vase. En effet, un conseil aussi étoffé était difficile à mobiliser. Il n'a d'ailleurs pratiquement jamais véritablement travaillé. En tout cas, il n'a pas répondu à l'objectif qui lui avait été assigné par la loi d'orientation de 1980.

Monsieur le ministre, vous venez de nous indiquer que, dès que la loi serait votée, les quinze membres de ce conseil seraient nommés par voie réglementaire. Nous aurons l'occasion de reparler de ce chiffre au moment de la discussion des articles. En tout cas, la commission des affaires économiques ne peut que constater qu'une instance composée d'une quinzaine de membres est plus facile à réunir et à faire travailler qu'une commission de quarante-neuf membres.

Vous avez également voulu, tenant compte de l'expérience acquise, redéfinir les missions du conseil supérieur d'orientation agricole.

Vous avez surtout voulu indiquer qu'il ne s'agirait pas uniquement d'un organe consultatif, comme l'était le conseil supérieur, mais d'un organe délibératif, ayant la charge de mettre en place une politique et de la faire exécuter.

C'est ainsi que l'une des missions principales du conseil supérieur d'orientation sera la gestion de la ligne 44-53 du budget de votre ministère, que nous allons examiner dans quelques jours. Cette année, cette ligne regroupe sous la même rubrique les aides qui étaient habituellement versées aux différents offices. C'est là un point très important car celui qui dispose de l'argent a les moyens d'une intervention plus efficace que celui qui ne peut que donner des conseils ou émettre des vœux.

Cette modification constitue, en fait, le fond du texte qui nous est proposé car elle doit permettre de rendre le conseil supérieur plus efficace.

La commission des affaires économiques ne proposera, sur ce point, lors de la discussion des articles, que quelques amendements, afin d'explicitier d'une manière parfaitement claire certains éléments du texte de loi.

Il en est ainsi de l'adjonction faite par l'Assemblée nationale de la connaissance des problèmes forestiers aux missions du conseil supérieur. Une telle mission ne figurait pas dans le texte d'origine, mais personne ne peut contester que la forêt et l'agriculture sont généralement associées sur le terrain. On peut donc considérer que le conseil supérieur pourra avoir à connaître des problèmes forestiers, comme les forestiers peuvent avoir à connaître des problèmes agricoles.

Il nous a paru nécessaire de préciser - nous avons déposé un amendement à ce sujet - dans quelles conditions se déroulera la concertation entre les organisations forestières régies par la loi de décembre 1985 et le conseil supérieur lui-même. Il ne s'agit pas d'opposer les deux partenaires, mais plutôt de les rapprocher afin qu'ils prennent en commun des décisions logiques au sujet des problèmes forestiers.

Le titre II est relatif aux offices par produit. Il s'agit d'un titre que certains, pour des raisons de philosophie personnelle, considèrent comme plus politique puisqu'il semble remettre en cause les offices. Or il n'est écrit nulle part que les offices seraient indésirables. Vous l'avez rappelé tout à l'heure, tel n'est pas l'objet de ce projet de loi.

Vous avez souhaité apporter un certain nombre de simplifications et d'allègements par rapport à la loi de 1982, que nous avions examinée au Sénat mais que nous avions repoussée. Il existait, en effet, certains points de désaccord entre le Sénat et l'Assemblée nationale : nous avions adopté, en première lecture, une cinquantaine d'amendements, mais l'Assemblée nationale n'en avait retenu qu'un en deuxième lecture. C'était d'ailleurs un amendement de pure forme !

Le désaccord portait principalement sur trois points. Tout d'abord, sur la mission des offices : l'Assemblée nationale avait souhaité leur donner le pouvoir de pratiquer une politique de revenu différentiel pour les exploitants agricoles, contre l'avis de l'ensemble de la profession agricole ; ensuite, les députés n'avaient pas apporté toutes les garanties que nous souhaitions sur les relations entre les interprofessions et les offices ; enfin, le texte qui nous avait été transmis ne comportait pas de définition suffisamment précise du conseil supérieur d'orientation.

Le texte que vous nous présentez aujourd'hui répond à ces différents motifs de désaccord.

Six dispositions de la loi de 1982 sont modifiées : l'« obligation » de créer des offices est remplacée par une « faculté ». La description générale des objectifs de ces offices est supprimée. Sur ce point, la loi de 1982 mêlait les problèmes de politique des revenus et différentes notions concernant la prise en compte des dispositifs relatifs à la recherche, aux marchés et aux statistiques. Mais l'article 39 du traité de Rome ne réduit-il pas la mission des offices à trois types d'intervention ? Par conséquent, la remise en cause des missions des offices ne touche pas leur mission première, à savoir le renforcement de l'efficacité économique de la filière - cette idée de filière qui figurait dans la loi de 1982 est donc maintenue et affirmée - l'amélioration de la connaissance et du fonctionnement des marchés et l'application des mesures communautaires, cette troisième mission

étant indispensable, les crédits versés par le fonds européen d'orientation et de garantie agricoles devant transiter par des organismes dont la comptabilité est soumise aux règles publiques.

L'article 4 précise quelles seront les ressources des offices : des subventions de l'Etat et des subventions des collectivités territoriales, des taxes parafiscales ainsi que des participations des organisations interprofessionnelles.

L'Assemblée nationale a supprimé les deux dernières de ces sources de financement, mais l'article 7 prévoit que des conventions peuvent être passées entre les offices et les interprofessions. Or qui dit conventions implique, dans la pratique, dépenses communes.

La modification des conditions de constitution des conseils de direction a soulevé quelques problèmes en commission : il est bien précisé que les conseils de direction doivent avoir une majorité représentant les producteurs, les secteurs de la transformation et de la commercialisation, mais l'idée d'une majorité de producteurs à l'intérieur de ces trois catégories professionnelles a disparu. Certains de nos collègues ayant souhaité déposer des amendements à ce sujet, nous aurons l'occasion de reprendre ce débat au cours de la discussion des articles.

L'article 7 - j'y reviens - instaure des « passerelles » entre les offices et les interprofessions en prévoyant le transfert de certaines missions des offices au profit des interprofessions. Vous l'avez précisé, il s'agit non de condamner les offices mais, au contraire, de leur permettre d'être plus efficaces, par une meilleure liaison avec les interprofessions.

Les autres articles sont moins importants, encore que l'article 32, relatif à l'O.N.I.C., mérite quelques commentaires. A ceux qui seraient tentés de considérer que vous proposez une remise en cause de cet office, je réponds cependant qu'il n'en est rien.

Vous nous proposez, enfin, de supprimer les articles 8 et 9 de la loi de 1982, qui n'ont jamais été appliqués, concernant les arbitrages interprofessionnels.

En conclusion, monsieur le ministre, la commission m'avait chargé de vous poser deux questions, mais vous y avez répondu dans votre intervention : il s'agissait de la compatibilité de ce texte par rapport à la politique agricole commune élaborée à Bruxelles ainsi que par rapport à la future ordonnance sur la concurrence.

Sous réserve de l'adoption de certains amendements destinés à clarifier quelques-unes des dispositions de ce projet de loi, la commission des affaires économiques et du Plan vous propose de l'adopter. (*Applaudissements sur les travées Union centriste et du R.P.R.*)

M. le président. A cette heure, le Sénat voudra sans doute renvoyer la suite de cette discussion à la prochaine séance. (*Assentiment.*)

7

COMMISSION MIXTE PARITAIRE

M. le président. M. le président a reçu de M. le Premier ministre la lettre suivante :

« Monsieur le président,

« Conformément à l'article 45, alinéa 2, de la Constitution, j'ai l'honneur de vous faire connaître que j'ai décidé de provoquer la réunion d'une commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

« Je vous serais obligé de bien vouloir, en conséquence, inviter le Sénat à désigner ses représentants à cet organisme.

« J'adresse ce jour à M. le président de l'Assemblée nationale une demande tendant aux mêmes fins.

« Veuillez agréer, monsieur le président, l'assurance de ma haute considération.

Signé : JACQUES CHIRAC »

Il sera procédé à la nomination des représentants du Sénat à cette commission mixte paritaire selon les modalités prévues par l'article 12 du règlement.

8

DÉPÔT D'UNE PROPOSITION DE LOI

M. le président. J'ai reçu de M. Louis de Catuelan une proposition de loi modifiant le seuil à partir duquel les conseillers municipaux sont élus au scrutin de liste à la représentation proportionnelle.

La proposition de loi sera imprimée sous le n° 65, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

9

DÉPÔT D'UN RAPPORT

M. le président. J'ai reçu de M. Adrien Gouteyron, rapporteur pour le Sénat, un rapport fait au nom de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur le projet de loi complétant la loi n° 86-897 du 1^{er} août 1986 portant réforme du régime juridique de la presse et la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

Le rapport sera imprimé sous le n° 64 et distribué.

10

DÉPÔT D'AVIS

M. le président. J'ai reçu de M. Josselin de Rohan un avis présenté au nom de la commission des affaires économiques et du Plan sur le projet de loi de programme relatif au développement des départements d'outre-mer, de Saint-Pierre-et-Miquelon et de Mayotte (nos 11, 58, 61, 63, 1986-1987).

L'avis sera imprimé sous le n° 62 et distribué.

J'ai reçu de M. Franz Duboscq un avis présenté au nom de la commission des affaires sociales sur le projet de loi de programme relatif au développement des départements d'outre-mer, de Saint-Pierre-et-Miquelon et de Mayotte (nos 11, 58, 1986-1987).

L'avis sera imprimé sous le n° 63 et distribué.

11

ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée à ce jour, vendredi 7 novembre 1986 :

A dix heures :

1. - Suite de la 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.

A quinze heures et le soir :

2. - Réponses aux questions orales sans débat suivantes :

I. - M. Jean Colin demande à M. le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, de bien vouloir exposer au Sénat dans quelle mesure le Gouvernement entend rendre aux services publics relevant des collectivités territoriales la liberté des prix au cours des mois qui viennent. Il lui indique qu'en effet beaucoup de collectivités territoriales éprouvent de grandes difficultés à gérer les services relevant de leur autorité, du fait du maintien du blocage des prix. (N° 53.)

II. - M. André Rouvière appelle l'attention de M. le ministre de l'industrie, des P. et T. et du tourisme sur l'avenir du plan de relance du bassin alésien.

Depuis 1983, l'arrondissement bénéficie de l'intervention du fonds d'industrialisation du bassin alésien. Sur trois ans, le précédent gouvernement a débloqué 15 millions de francs. En 1985, lors de la discussion budgétaire, il s'est engagé à prolonger de deux ans pour 1987 et 1988 les interventions grâce à une dotation supplémentaire de 10 millions de francs accordée par Charbonnages de France.

Le bilan des actions d'industrialisation du bassin d'Alès est aujourd'hui très positif pour l'ensemble des partenaires, mais ces actions nécessitent des prolongements.

C'est pourquoi, il lui demande si les engagements pris seront tenus pour 1987 et 1988 ; si le bassin alésien sera classé « zone d'industrialisation ». (N° 104.)

III. - M. Marcel Bony appelle l'attention de M. le ministre de l'industrie, des P. et T. et du tourisme sur la politique conduite par son ministère en zone rurale, qui va à l'encontre de tous les principes élémentaires d'aménagement du territoire. Une réorganisation de la distribution vient d'être effectuée dans plusieurs bureaux de poste du département du Puy-de-Dôme : non-remplacement de personnel, suppression de véhicules utilisés pour les tournées... Le regroupement des effectifs et des moyens semble se faire au détriment des petites communes rurales. Aujourd'hui, on annonce la suppression de 400 cabines téléphoniques en Auvergne d'ici à la fin 1987 ; les publiphones qui doivent être placés chez les rares commerçants ne rendront pas les mêmes services.

Il lui demande en conséquence quelles sont les mesures qu'il compte prendre pour maintenir un réseau et des moyens suffisants dans les régions menacées de désertification et ce qu'il penserait d'une polyvalence des services publics qui correspondrait à l'esprit de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite « loi montagne ». (N° 106.)

IV. - M. André Rouvière attire l'attention de M. le ministre de l'éducation nationale sur la concertation concernant l'avant-projet de loi sur les universités.

Il lui demande si des contacts ont été pris avec l'ensemble des syndicats concernés et si des négociations seraient entreprises pour garantir la politique contractuelle dans le secteur de l'enseignement supérieur.

Il lui demande, compte tenu des critères de sélection qu'établiront les universités pour l'entrée des bacheliers dans l'enseignement supérieur, de bien vouloir indiquer comment il garantira un seuil de qualité pour l'ensemble des formations supérieures. (N° 105.)

V. - M. André Rouvière attire l'attention de M. le ministre des affaires sociales et de l'emploi sur les conséquences de la suppression de l'autorisation administrative de licenciement.

En effet, dès lors que l'employeur n'a plus à demander l'autorisation préalable de licencier jusqu'à neuf salariés pour raison économique, l'administration aura des difficultés à connaître le nombre de ces pertes d'emplois, ainsi que leur justification.

Il lui demande :

1° Comment il pourra surveiller, comme il s'y était engagé, l'attitude des chefs d'entreprise ;

2° Comment il lui sera possible de connaître l'évolution du volume des licenciements économiques et d'en fournir une estimation chiffrée. (N° 108.)

VI. - M. Jean Colin demande à M. le ministre de la culture et de la communication de bien vouloir lui faire connaître les mesures qu'il compte prendre, et qui sont attendues par l'immense majorité des Françaises et des Français, pour que soient enfin assurées l'objectivité et l'impartialité des informations télévisées, l'orientation actuelle dans le sens du dénigrement systématique de l'action gouvernementale n'étant plus supportable et traduisant en définitive une regrettable faiblesse. (N° 112.)

VII. - M. Jean Colin demande à M. le ministre de la culture et de la communication de bien vouloir lui indiquer où en est l'application de la convention passée en novembre 1985 entre l'Etat et la ville de Massy (Essonne) pour l'extension du centre de coopération des bibliothèques, organisme d'Etat installé dans cette commune pour apporter son aide technique au bon fonctionnement des bibliothèques municipales. Il souhaiterait savoir au surplus quel est le montant de l'aide accordée par l'Etat sous forme de subventions à la ville, pour l'aménagement de sa bibliothèque, après la mise à la disposition du centre de coopération des locaux dégagés par cette dernière. Enfin, il désirerait connaître l'échelonement prévu pour le versement de ces subventions. (N° 116.)

VIII. - M. Ivan Renar attire l'attention de M. le ministre de la culture et de la communication sur les conséquences néfastes pour le développement culturel qu'entraîne la ponction de 421 millions de francs opérée sur le budget 1986 de la culture.

Alors que le budget de la culture représente déjà moins de 1 p. 100 du budget de l'Etat, ce sont 7 p. 100 d'économies qui ont été ainsi imposées en juin dernier sans aucune consultation des parties intéressées, au mépris des engagements pris précédemment par l'Etat, parfois même des contrats de plan, alors que les collectivités locales tiennent, elles, dans la plupart des cas, leurs engagements.

Aucun secteur de la vie culturelle n'a été épargné par cette décision sans précédent, puisque 200 millions de francs concernent le théâtre, la musique, la lecture publique, l'action culturelle, la décentralisation, les arts plastiques.

Cela signifie bien souvent des créations qui ne seront pas réalisées, des projets annulés, des équipes artistiques et culturelles mises en difficulté, des emplois remis en cause, voire supprimés, l'ouverture à tous les publics menacée.

C'est le cas, pour prendre l'exemple du Nord-Pas-de-Calais, de l'orchestre national de Lille qui subit une perte de 931 350 francs, mais on pourrait également citer des centres dramatiques nationaux comme le théâtre national de région, le centre dramatique du Nord, le centre dramatique pour l'enfance, les centres d'action culturelle comme la Rose des vents, ou celui de Douai dont les subventions sont révisées à la baisse alors qu'il lui revient cette année la charge supplémentaire de faire vivre le nouvel hippodrome de Douai, et les centres de développement culturel de Boulogne et de Calais.

Au total, c'est le développement culturel même et la création qui sont menacés, par l'assujettissement aux seuls critères de la rentabilité financière et de l'élitisme, dans une région déjà frappée par ailleurs dans ses œuvres vives.

C'est pourquoi, il lui demande quelles mesures il compte prendre pour développer l'investissement culturel, combattre toutes les formes de ségrégation et d'inégalité, défendre et promouvoir la culture régionale et nationale. (N° 119.)

IX. - M. Jean Colin demande à M. le ministre de la culture et de la communication de bien vouloir lui faire connaître dans quelle mesure le Conseil national de la cinématographie a contribué, à titre d'avance sur recettes, au financement du film intitulé « Les Frères Pétard » où l'on trouve, entre autres insanités, une apologie de la drogue et une glorification du « milieu ». (N° 128.)

X. - M. Jean Colin demande à M. le ministre de la culture et de la communication s'il lui est possible de dresser le bilan de la mise en œuvre de la loi n° 85-660 du 3 juillet 1985 relative aux droits d'auteur et aux droits des artistes-interprètes, des producteurs de phonogrammes et de vidéogrammes et des entreprises de communication audiovisuelle, et de lui préciser à cette occasion l'état d'avancement du calendrier des mesures d'ordre réglementaire qui doivent être prises au titre de cette même loi. (N° 129.)

XI. - M. Jean Colin expose à M. le ministre de l'intérieur les dangers que font courir à la politique qu'il entend mener, en matière de contrôle de l'immigration, les mesures injustes et vexatoires du refus systématique de renouvellement de leurs cartes de séjour à des étrangers possédant à la fois un logement et un emploi non revendiqué par des nationaux.

Il lui demande si de tels agissements, pratiqués notamment dans l'Essonne, ne vont pas finalement aller à l'encontre du but recherché et discréditer une politique nécessaire, conçue

pour refouler les indésirables, les oisifs et les trafiquants, mais non pour inquiéter des éléments travailleurs et pacifiques. (N° 115.)

3. - Discussion de la question orale, avec débat, suivante :

M. Paul Girod attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'industrie des P. et T. et du tourisme, chargé des P. et T., sur les graves inconvénients occasionnés par la suppression des cabines téléphoniques publiques dans un grand nombre de petits villages du département de l'Aisne.

En effet, cette absence pénalise les personnes âgées ne disposant pas d'appareil téléphonique, les foyers à revenus modestes, les usagers de la route à la recherche de secours et sollicitant le particulier durant la nuit, ainsi que la sécurité des circuits scolaires, les cabines étant très souvent le point d'appel des chauffeurs des cars en cas de difficultés.

Or, l'installation de ces cabines avait suivi une forte campagne destinée à la fermeture des postes publics d'abonnement fermés la nuit et ne répondant pas aux nécessités d'un service public.

Les raisons de « rentabilité » invoquées pour la dépose de ces cabines, en vertu de l'article 3, alinéa 7, de la convention, ne sont pas celles qui y figurent : l'article mentionné parle « d'utilité » et non de « rentabilité ».

C'est pourquoi il lui demande, avec la plus grande fermeté, de reconsidérer ce projet qui entraînerait le sous-équipement des petites communes et un respect insuffisant de la notion de service public. (N° 81.)

4. - Suite de l'ordre du jour du matin.

Délai limite pour le dépôt des amendements à deux projets de loi et à une proposition 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 dix 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 onze heures.

3° A la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, tendant à autoriser la conversion en capital d'une rente compensatoire (n° 274, 1983-1984), 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 vendredi 7 novembre 1986, à une heure.)

*Le Directeur
du service du compte rendu sténographique,
ANDRÉ BOURGEOT*

ORDRE DU JOUR

des prochaines séances du Sénat établi par le Sénat au cours de sa séance du 6 novembre 1986 à la suite des conclusions de la conférence des présidents et compte tenu de l'application de l'article 32, alinéa 4, du règlement

A. - Vendredi 7 novembre 1986 :

A neuf heures trente :

Ordre du jour prioritaire

1° Suite du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à l'organisation économique en agriculture (n° 5, 1986-1987) ;

A quinze heures et le soir :

2° Onze questions orales sans débat :

- n° 53 de M. Jean Colin à M. le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation (Liberté des prix des services publics relevant des collectivités territoriales) ;

- n° 104 de M. André Rouvière à M. le ministre de l'industrie, des P. et T. et du tourisme (Avenir du plan de relance du bassin Alésien) ;
- n° 106 de M. Marcel Bony à M. le ministre de l'industrie, des P. et T. et du tourisme (Organisation des services des P. et T. en zone rurale) ;
- n° 105 de M. André Rouvière à M. le ministre de l'éducation nationale (Concertation concernant l'avant-projet de loi sur les universités) ;
- n° 108 de M. André Rouvière à M. le ministre des affaires sociales et de l'emploi (Conséquences de la suppression de l'autorisation administrative de licenciement) ;
- n° 112 de M. Jean Colin à M. le ministre de la culture et de la communication (Mesures destinées à assurer l'objectivité et l'impartialité des informations télévisées) ;
- n° 116 de M. Jean Colin à M. le ministre de la culture et de la communication (Application de la convention entre l'Etat et la ville de Massy pour l'extension du centre de coopération des bibliothèques) ;
- n° 119 de M. Ivan Renar à M. le ministre de la culture et de la communication (Mesures pour développer l'investissement culturel et promouvoir la culture régionale et nationale) ;
- n° 128 de M. Jean Colin à M. le ministre de la culture et de la communication (Modalités de financement du film « Les Frères Pétard ») ;
- n° 129 de M. Jean Colin à M. le ministre de la culture et de la communication (Bilan de la mise en œuvre de la loi relative aux droits d'auteur) ;
- n° 115 de M. Jean Colin à M. le ministre de l'intérieur (Refus systématique de renouvellement des cartes de séjour de certains étrangers) ;

3° Question orale avec débat n° 81 de M. Paul Girod à M. le ministre délégué auprès du ministre de l'industrie, des P. et T. et du tourisme, chargé des P. et T., sur la suppression des cabines téléphoniques publiques dans l'Aisne ;

Ordre du jour prioritaire

4° Suite de l'ordre du jour du matin.

B. - Mercredi 12 novembre 1986 :

Ordre du jour prioritaire

A seize heures :

1° 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).

(La conférence des présidents a avancé au mercredi 12 novembre 1986, à dix heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi.)

A vingt et une heures trente :

2° Conclusions de la commission mixte paritaire ou nouvelle lecture du projet de loi complétant la loi n° 86-897 du 1^{er} août 1986, portant réforme du régime juridique de la presse, et la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986, relative à la liberté de communication.

3° Suite de l'ordre du jour de l'après-midi.

C. - Jeudi 13 novembre 1986 :

A neuf heures trente :

Ordre du jour prioritaire

1° Suite de l'ordre du jour de la veille ;

A quatorze heures trente :

2° Questions au Gouvernement.

(Les questions devront être déposées au service de la séance avant dix heures) ;

Ordre du jour prioritaire

3° Suite de l'ordre du jour du matin ;

A vingt et une heures trente :

Ordre du jour complémentaire

4° Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, tendant à autoriser la conversion en capital d'une rente compensatoire (n° 274, 1983-1984).

(La conférence des présidents a fixé au mercredi 12 novembre 1986, à dix-huit heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi.)

Ordre du jour prioritaire

5° Projet de loi organique relatif aux magistrats de l'ordre judiciaire servant dans les organisations internationales (n° 411, 1985-1986).

(La conférence des présidents a avancé au mercredi 12 novembre 1986, à onze heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi.)

D. - Vendredi 14 novembre 1986 :

A dix heures :

Ordre du jour prioritaire

1° Projet de loi autorisant la ratification d'une convention internationale sur la protection des artistes interprètes ou exécutants, des producteurs de phonogrammes et des organismes de radiodiffusion (n° 301, 1985-1986) ;

2° Projet de loi autorisant l'approbation d'une convention entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement du grand-duché de Luxembourg pour la réalisation et l'exploitation de certaines implantations industrielles sur la Moselle (n° 434, 1985-1986) ;

3° Projet de loi autorisant la ratification d'une convention européenne sur la violence et les débordements de spectateurs lors de manifestations sportives, et notamment de matches de football (n° 493, 1985-1986) ;

4° Projet de loi autorisant l'approbation d'une convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe (n° 494, 1985-1986) ;

5° Projet de loi autorisant la ratification de l'avenant à la convention entre la République française et la République d'Autriche en vue d'éviter les doubles impositions et de prévoir une assistance réciproque dans le domaine des impôts sur le revenu et sur la fortune, ainsi que dans celui de l'impôt sur les successions (n° 435, 1985-1986) ;

6° Projet de loi autorisant l'approbation d'un accord entre le Gouvernement de la République française et le gouvernement de la République arabe du Yémen sur l'encouragement et la protection des investissements (ensemble deux échanges de lettres) (n° 495, 1985-1986) ;

7° Projet de loi autorisant l'approbation d'un avenant modifiant la convention entre le Gouvernement de la République française et le gouvernement du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord tendant à éviter les doubles impositions et à prévenir l'évasion fiscale en matière d'impôt sur les revenus, fait à Londres le 12 juin 1986 (n° 531, 1985-1986) ;

8° Projet de loi autorisant l'approbation d'une convention entre le Gouvernement de la République française et le gouvernement de l'Union des républiques socialistes soviétiques en vue d'éviter la double imposition des revenus, ensemble un protocole (n° 321, 1985-1986) ;

A quinze heures :

9° Quatre questions orales sans débat :

- n° 122 de M. Louis Souvet à M. le ministre de l'industrie, des P. et T. et du tourisme (Situation de l'industrie horlogère) ;

- n° 127 de M. Philippe François à M. le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur, chargé des collectivités locales (Réforme de la taxe foncière sur les propriétés non bâties) ;

- n° 131 de M. Jean Boyer à M. le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation (Fermeture d'une perception dans l'Isère) ;

- n° 133 de M. René Regnault à M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports (Politique gouvernementale en matière d'économie d'énergie).

E. - Du lundi 17 novembre 1986, à seize heures, au samedi 6 décembre 1986 :

Ordre du jour prioritaire

Projet de loi de finances pour 1987 (n° 363, A.N.).

L'ordre et les dates d'examen des diverses dispositions du projet de loi de finances seront publiés au *Journal officiel* en annexe à l'ordre du jour établi par le Sénat ; ils seront affichés et communiqués à tous les groupes.

Conformément à l'article 50 du règlement, la conférence des présidents a fixé les délais limites suivants pour le dépôt des amendements :

Le **lundi 17 novembre 1986, à seize heures**, pour les amendements à la première partie du projet de loi ;

La veille du jour prévu pour la discussion, à dix-sept heures, pour les amendements aux divers crédits budgétaires et articles rattachés ;

Le **mercredi 3 décembre 1986, à dix-sept heures**, pour les amendements aux articles de la deuxième partie non rattachés à l'examen des crédits.

Le Sénat siégera, en règle générale, selon les horaires suivants :

Le matin : de *neuf heures quarante-cinq* à *douze heures quarante-cinq* ;

L'après-midi : de *quinze heures* à *dix-neuf heures trente* ;

Le soir : séance d'une durée de trois heures environ.

Toutefois, la discussion générale ne commencera qu'à **seize heures le lundi 17 novembre 1986.**

En outre, le début de la séance publique est fixé à :

Seize heures le mardi 18 novembre 1986 ;

Quinze heures le mercredi 26 novembre 1986.

Enfin, la séance publique sera suspendue si le cours du débat exige une réunion de la commission des finances.

Les temps de parole dont disposeront les rapporteurs des commissions et les groupes, pour chacune des discussions prévues, sont fixés comme suit :

a) Les rapporteurs spéciaux de la commission des finances disposeront de :

Vingt minutes pour les budgets dont la durée prévue pour la discussion dépasse trois heures ;

Quinze minutes pour les budgets dont la durée prévue pour la discussion est inférieure ou égale à trois heures ;

Dix ou cinq minutes pour certains fascicules budgétaires ou budgets annexes dont la durée prévue pour la discussion est inférieure à une heure ;

b) Les rapporteurs pour avis disposeront de :

Quinze minutes pour les budgets dont la durée prévue pour la discussion dépasse trois heures, ce temps étant réduit à dix minutes pour les budgets sur lesquels trois avis ou plus sont présentés ;

Dix minutes pour les budgets dont la durée prévue pour la discussion est inférieure ou égale à trois heures ;

c) Groupes :

La commission des finances a procédé à une consultation auprès des groupes politiques pour connaître les budgets importants pour lesquels ceux-ci souhaiteraient un temps de discussion plus long. Ces préférences ont été prises en considération et font l'objet, dans la répartition des temps de parole, d'une « dotation supplémentaire » de temps de plus de cinq heures, qui a été répartie à la proportionnelle des effectifs des groupes et conformément à leurs souhaits.

Outre cette « dotation supplémentaire » le temps de parole des groupes politiques sera réparti conformément aux règles traditionnelles suivantes :

- pour chaque discussion, il sera attribué un temps forfaitaire de quinze minutes à chaque groupe et à la réunion administrative des sénateurs ne figurant sur la liste d'aucun groupe lorsque le temps global disponible sera au moins égal à une heure quarante-cinq, le reliquat étant réparti entre eux proportionnellement à leurs effectifs ;

- lorsque le temps global disponible est inférieur à une heure quarante-cinq, la répartition s'effectuera uniquement en proportion des effectifs. Toutefois, aucune attribution ne pourra être inférieure à cinq minutes.

Les attributions de temps de parole prévues pour chaque budget ne comprennent pas le temps de discussion des crédits, articles rattachés et amendements. Ce temps sera, le cas échéant, évalué et viendra en diminution du temps de parole global attribué aux groupes.

La répartition des temps de parole sera établie en fonction de la durée de chaque discussion telle que celle-ci a été évaluée par la commission des finances.

Par ailleurs, conformément à la tradition, il sera attribué à chaque groupe et à la réunion administrative quinze minutes pour les explications de vote sur la première partie et quinze minutes pour les explications de vote sur l'ensemble du projet de loi.

Les résultats des calculs, effectués conformément à ces règles, seront communiqués aux présidents des commissions et des groupes.

Dans le cadre d'une journée de discussion, chaque groupe ou la réunion administrative pourra demander le report du temps ou d'une partie du temps de parole qui lui est imparti pour un budget à la discussion d'un autre budget inscrit le même jour, en prévenant le service de la séance la veille avant dix-sept heures. Toutefois, cette faculté ne pourra être utilisée pour les attributions de temps de parole forfaitaires de cinq minutes affectées à la discussion de certains budgets.

Les inscriptions de parole devront être communiquées au service de la séance :

Pour la discussion générale, le **samedi 15 novembre 1986**, avant **dix-sept heures** ;

Pour les discussions précédant l'examen des crédits de chaque ministère, la veille du jour prévu pour les discussions, avant **dix-sept heures**.

Les orateurs devront faire connaître, avant l'ouverture du débat, la durée qu'ils envisagent pour leur intervention, dans la limite du temps imparti à leur groupe.

En application de l'article 29 bis du règlement, l'ordre des interventions dans la discussion générale du projet de loi et les principales discussions précédant l'examen des crédits des différents ministères sera déterminé en fonction du tirage au sort auquel il a été procédé au début de la session.

En outre, la conférence des présidents a retenu les dates suivantes :

Lundi 17 novembre 1986, à **seize heures**, et, éventuellement, **mardi 18 novembre 1986**, à **seize heures** ;

Scrutins successifs pour l'élection de douze juges titulaires et de six juges suppléants de la Haute Cour de justice (en application de l'article 85, alinéa 3, du règlement, les candidatures doivent faire l'objet d'une déclaration à la présidence [service de la séance], avant le **samedi 15 novembre 1986**, à **dix-sept heures**).

Mercredi 3 décembre 1986, à **quinze heures** :

Eloge funèbre de M. Charles Beaupetit.

ANNEXE

Ordre de discussion du projet de loi de finances pour 1987, établi par la conférence des présidents du 6 novembre 1986

DATE	DISPOSITIONS DU PROJET DE LOI	DUREE PREVUE
Lundi 17 novembre 1986 A seize heures et le soir. N.B. : Délai limite pour le dépôt des amendements aux articles de la première partie : seize heures .	Discussion générale (1).....	7 h 30
Mardi 18 novembre 1986 A seize heures et le soir. N.B. : La commission des finances se réunira le matin et éventuellement avant la séance de l'après-midi pour l'examen des amendements à la première partie.	Examen des articles de la première partie.....	6 h 30
Mercredi 19 novembre 1986 A dix heures, à quinze heures et le soir.	Examen des articles de la première partie (suite).....	10 h 30
Jeudi 20 novembre 1986 A dix heures, à quinze heures et le soir.	Examen des articles de la première partie (suite et fin). Éventuellement, deuxième délibération sur la première partie. Explication de vote sur l'ensemble de la première partie (scrutin public ordinaire de droit).....	3 heures

DATE	DISPOSITIONS DU PROJET DE LOI	DUREE PREVUE
A quinze heures.	Economie, finances et privatisation : I. - Charges communes (dont rapatriés) (+ article 68).....	3 h 30
	II. - Services financiers	1 heure
	Comptes spéciaux du Trésor (+ articles 41, 42, 44 à 50).....	0 h 15
	Budget annexe des Monnaies et médailles.....	0 h 15
	Budget annexe de l'imprimerie nationale.....	
	Equipement, logement, aménagement du territoire et transports : V. - Environnement	2 h 45
Vendredi 21 novembre 1986		
A neuf heures quarante-cinq, à quinze heures et le soir.	Equipement, logement, aménagement du territoire et transports : I. - Urbanisme, logements et services communs (+ article 72)	3 heures
	II. - Routes et sécurité routière	1 heure
	IV. - Transports : Section commune et transports terrestres (+ article 55).....	6 heures
	Voies navigables	
	Aviation civile et météorologie.....	0 h 30
	Budget annexe de la navigation aérienne	
Samedi 22 novembre 1986		
A neuf heures quarante-cinq, à quinze heures et le soir.	Equipement, logement, aménagement du territoire et transports : Aménagement du territoire.....	1 h 30
	DOM-TOM (+ article 67).....	6 heures
	Coopération	3 heures
Dimanche 23 novembre 1986	Eventuellement, discussions reportées.	
Lundi 24 novembre 1986		
A neuf heures quarante-cinq, à quinze heures et le soir.	Economie, finances et privatisation : III. - Commerce, artisanat et services (+ articles 69, 70 et 71)	3 heures
	Service du Premier ministre : I. - Services généraux et fonction publique	2 h 45
	IV. - Plan	1 h 30
	Economie sociale	
	Education nationale : II. - Recherche et enseignement supérieur : Recherche.....	3 heures
Mardi 25 novembre 1986		
A neuf heures quarante-cinq, à quinze heures et le soir.	Agriculture	9 heures
	Budget annexe des prestations sociales agricoles	2 heures
Mercredi 26 novembre 1986		
A quinze heures et le soir.	Budgets annexes de la Légion d'honneur et de l'ordre de la Libération ..	0 h 30
N.B. : La commission des finances se réunira le matin pour l'examen des articles de la deuxième partie du projet de loi.	Justice.....	4 heures
	Mer : Ports maritimes	3 h 30
	Marine marchande.....	
Jeudi 27 novembre 1986		
A neuf heures quarante-cinq, à quinze heures et le soir.	Economie, finances et privatisation : Commerce extérieur (crédits inscrits au II. - Services financiers)	2 h 30
	Défense : Dépenses en capital (+ article 37).....	8 heures
	Dépenses ordinaires (+ article 36).....	
Vendredi 28 novembre 1986		
A neuf heures quarante-cinq, à quinze heures et le soir.	Affaires sociales et emploi : I et III. - Sections communes et emploi	3 h 30
	II. - Affaires sociales.....	7 heures
Samedi 29 novembre 1986	Eventuellement discussions reportées.	
Lundi 1^{er} décembre 1986		
A neuf heures quarante-cinq, à quinze heures et le soir.	Anciens combattants (+ article 66).....	3 h 30
	Industrie, P. et T. et tourisme : Tourisme.....	2 h 15
	Affaires étrangères (et francophonie, Droits de l'homme).....	5 heures
Mardi 2 décembre 1986		
A neuf heures quarante-cinq, à quinze heures et le soir.	Education nationale : I. - Enseignement scolaire	10 h 30
	II. - Recherche et enseignement supérieur (enseignement supérieur) ...	
Mercredi 3 décembre 1986		
A neuf heures quarante-cinq, à quinze heures et le soir.	Services du Premier ministre : V. - Jeunesse et sports.....	3 heures
N.B. : Délai limite pour le dépôt des amendements aux articles de la deuxième partie : dix-sept heures.	Intérieur (+ article 73).....	7 h 30

DATE	DISPOSITIONS DU PROJET DE LOI	DUREE PREVUE
Jeudi 4 décembre 1986 A neuf heures quarante-cinq, à quinze heures et le soir.	Services du Premier ministre : II. - Secrétariat général à la défense nationale..... III. - Conseil économique et social..... Budget annexe des Journaux officiels..... Culture et communication : Culture (+ article 43)..... Communication et information ; crédits inscrits aux services généraux du Premier ministre (+ article 56 et lignes 54 et 55 de l'état E annexé à l'article 51).....	0 h 30 0 h 15 0 h 15 4 h 45 5 heures
Vendredi 5 décembre 1986 A neuf heures quarante-cinq, à quinze heures et le soir.	Industrie, P. et T. et tourisme : Industrie (industrie et services communs)..... Budget annexe des postes et télécommunications.....	6 heures 5 heures
Samedi 6 décembre 1986 A onze heures, à quinze heures et le soir. N.B. : La commission des finances se réunira le matin avant la séance publique pour examiner les amendements à la deuxième partie.	Examen des articles de la deuxième partie non joints aux crédits. Eventuellement deuxième délibération. Explication de vote. Scrutin à la tribune de droit.	

(1) Au cours de la discussion générale, interviendront également :

M. Masseret, pour présenter les observations de la commission des finances sur le rapport annuel de la Cour des comptes.

M. Barbier, président de la délégation du Sénat pour la planification.

M. François-Poncet, président de la commission des affaires économiques et du Plan.

Questions orales sans débat inscrites à l'ordre du jour du vendredi 14 novembre 1986

N° 122. - M. Louis Souvet attire l'attention de M. le ministre de l'industrie, des P. et T. et du tourisme sur l'évolution conjoncturelle du secteur de l'horlogerie concentrée en grande partie dans la région Franche-Comté et plus particulièrement dans le Hauts-Doubs. Fortement touchée par la crise due à la concurrence des pays à bas salaires et au développement de l'électronique à quartz, l'industrie horlogère a surmonté cette situation en reconvertissant d'une part son potentiel vers la fabrication d'articles à quartz, permettant à la production française de passer dans ce domaine de 1 300 millions de pièces en 1980 à 5 338 millions en 1985, le quartz occupant cette année-là 70 p. 100 de la production totale, et en s'orientant d'autre part vers une production de qualité et de style en gamme moyenne, en développant notamment le secteur de l'esthétique et du design. Cette politique a amélioré nettement la valeur moyenne des montres exportées, celles-ci étant passées de 78 F à 169 F de 1980 à 1985. Il faut noter que le prix unitaire moyen des montres à quartz en provenance de Hong-Kong est passé dans la même période de 37 à 28 F. Les pouvoirs publics ont facilité cette reconversion en mettant en place des contingentements d'importation en 1981 et 1984 pour les montres à quartz numériques de Hong-Kong, de Chine populaire, de Corée du Sud, de Taiwan, et en permettant des exonérations de droits de douane pour certains composants électroniques importés indispensables à la fabrication de mouvements. Ainsi en 1985, l'industrie française de la montre a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 1 686 milliards de francs, dont près de 53 p. 100 à l'export. Toutefois, il lui précise que la progression des importations de montres et mouvements à quartz analogiques en provenance de Hong-Kong risque de compromettre gravement le développement de la fabrication française et de recréer une situation analogue à celle de 1978. Le rythme des importations de montres est passé de moins de 10 000 pièces par mois au cours du 1^{er} trimestre 1985, pour atteindre 50 000 pièces à partir d'octobre 1985 et se maintenir à ce niveau jusqu'en février 1986 avec un point culminant de 100 000 pièces en décembre 1985. Les importations de mouvements chiffrées à 40 000 pièces par mois au cours du premier trimestre 1985 ont doublé en moyenne depuis juillet de la même année. Devant une telle situation qui menace gravement le développement de l'industrie horlogère et les résultats encourageants enregistrés, il lui demande de bien vouloir lui préciser les mesures qu'il compte prendre pour enrayer ces importations en provenance de Chine populaire, de Hong-Kong et des pays d'Asie du Sud-Est comme Taiwan ou la Thaïlande, et s'il n'estime pas nécessaire d'instaurer des contingentements pour rétablir un jeu normal dans la concurrence en limitant les effets du dumping pratiqué par les pays du Sud-Est asiatique.

N° 127. - M. Philippe François attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur, chargé des collectivités locales, sur le danger que constitue pour l'agriculture, l'évolution de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Il lui rappelle qu'entre 1970 et 1983, cette taxe a augmenté à un rythme de 12,6 p. 100 alors que les revenus des fermages ne progressaient que de 7,9 p. 100. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui préciser s'il envisage de procéder à une réforme de cette taxe.

N° 131. - M. Jean Boyer expose à M. le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, la vive émotion suscitée dans son département par l'annonce d'une réorganisation imminente du réseau percepteur qui devrait se traduire en pratique par la fermeture de la perception du canton de Biol. Tout en comprenant les impératifs liés à la rigueur budgétaire ainsi que la recherche nécessaire d'une productivité accrue notamment par le développement des moyens informatiques, il lui expose que le principe qui avait prévalu jusqu'alors dans les services extérieurs du Trésor, à savoir le maintien d'une perception par canton en milieu rural facilitait et contribuait à l'existence de meilleurs rapports entre les usagers et cette administration. Il lui expose qu'à l'heure actuelle de nombreux maires de son département s'inquiètent d'un tel projet qui pourrait, selon eux, entraîner la fermeture d'autres perceptions dans le département de l'Isère. Il lui demande en conséquence de bien vouloir lui indiquer les mesures qu'il compte prendre pour favoriser dans toute la mesure du possible le maintien de ce service public dans son département.

N° 133. - M. René Regnault appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sur les effets négatifs qui découleront de l'abandon par les pouvoirs publics du dispositif fiscal incitatif aux économies d'énergie et de la nouvelle politique menée par le Gouvernement dans ce domaine. En effet, sensibilisés depuis plusieurs années aux économies d'énergie, les Français, en constatant, d'une part, le désengagement des pouvoirs publics et, d'autre part, la baisse du coût des énergies, pourraient être amenés à conclure que ces économies ne sont plus intéressantes et donc à modifier leurs comportements en conséquence. Or ces économies d'énergie ont un impact très important sur notre économie et notre mode de vie. Le dispositif actuel permet de réaliser chaque année une économie nouvelle de quelque 400 000 à 500 000 T.E.P., permettant ainsi d'alléger notre facture énergétique et donc de concourir à l'équilibre de notre balance commerciale. Le chiffre d'affaires des travaux de réhabilitation menés dans le cadre des économies d'énergie s'élève à 5 milliards de francs, soit 1,5 p. 100 de l'activité totale du secteur du bâtiment. Le ralentissement, voire l'infléchissement, de la politique menée jusqu'à maintenant est incontestablement de nature à déstabiliser un grand nombre d'entreprises opérant dans le secteur des économies

d'énergie et menace de ce fait des milliers d'emplois. Si, dans l'habitat, des progrès doivent encore être réalisés, notamment en ce qui concerne l'isolation par l'extérieur, nul ne contestera que les travaux d'économies d'énergie ont permis une réelle amélioration de la qualité de la vie, concrétisée à la fois par la réduction des charges locatives et par l'accroissement du confort des habitations. Enfin, à l'heure où les prix du pétrole ont brutalement décrié sur le marché international et alors que chacun est conscient de la fragilité de ce répit et du risque de choc en retour, l'abandon du dispositif en faveur des économies d'énergie placera la France dans une situation extrêmement difficile le jour où un nouvel à-coup dans la conjoncture internationale fera remonter le prix des énergies. C'est pourquoi il lui demande s'il n'entend pas reconsidérer les modalités de la politique gouvernementale en matière d'économies d'énergie afin d'éviter d'annihiler les efforts réalisés par les Français depuis plusieurs années.

ORGANISMES EXTRAPARLEMENTAIRES

En application des décrets n° 84-712 du 17 juillet 1984 et n° 60-85 du 22 janvier 1960, M. le président du Sénat a décidé de renouveler le 4 novembre 1986 les mandats de M. Henri Goetschy au sein du comité directeur du fonds d'investisse-

ments des départements d'outre-mer (F.I.D.O.M.) et du comité directeur du fonds d'investissement pour le développement économique et social des territoires d'outre-mer (F.I.D.E.S.).

NOMINATION DE RAPPORTEURS

COMMISSION DES AFFAIRES ECONOMIQUES ET DU PLAN

M. Serge Mathieu a été nommé rapporteur de la proposition de loi n° 16 (1986-1987) de M. Serge Mathieu, adoptée par l'Assemblée nationale, visant à abroger les dispositions relatives aux zones protégées figurant au code des débits de boissons.

COMMISSION DES AFFAIRES SOCIALES

M. André Méric a été nommé rapporteur de sa proposition de loi n° 29 (1986-1987), tendant à assouplir les conditions d'attribution de la carte de combattant volontaire de la résistance.

COMMISSION DES LOIS CONSTITUTIONNELLES, DE LEGISLATION, DU SUFFRAGE UNIVERSEL DU REGLEMENT ET D'ADMINISTRATION GENERALE

M. Louis Virapoullé, a été nommé rapporteur de la pétition n° 15 195 de M. Marc-Alain Rozan.

ANNEXES AU PROCES-VERBAL

de la séance

du jeudi 6 novembre 1986

SCRUTIN (N° 18)

sur l'amendement n° 291 du groupe communiste, tendant à insérer un article additionnel avant l'article 56 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 244
 Majorité absolue des suffrages exprimés 123
 Pour 15
 Contre 229

Le Sénat n'a pas adopté.

Ont voté pour

MM.

Henri Bangou
 Mme Marie-Claude
 Beaudeau
 Jean-Luc Bécart
 Mme Danielle
 Bidard Reydet

André Duroméa
 Mme Paulette Fost
 Mme Jacqueline
 Fraysse-Cazalis
 Jean Garcia
 Charles Lederman

Mme Hélène Luc
 Louis Minetti
 Ivan Renar
 Paul Souffrin
 Hector Viron
 Robert Vizet

Ont voté contre

MM.

Michel d'Aillières
 Paul Alduy
 Michel Alloncle
 Jean Amelin
 Hubert d'Andigné
 Maurice Arreckx
 Alphonse Arzel
 José Balarello
 René Ballayer
 Bernard Barbier
 Jean Barras
 Jean-Paul Bataille
 Gilbert Baumet
 Henri Belcour
 Paul Bénard
 Jean Bénard
 Mousseaux
 Jacques Bérard
 Georges Berchet
 Guy Besse
 André Bettencourt
 Jacques Bimbenet
 Jean-Pierre Blanc
 Maurice Blin
 André Bohl
 Roger Boileau
 Christian Bonnet
 Amédée Bouquerel
 Yvon Bourges
 Raymond Bourguine
 Philippe de Bourgoing
 Raymond Bouvier
 Jean Boyer (Isère)
 Louis Boyer (Loiret)
 Jacques Braconnier
 Pierre Brantus
 Louis Brives
 Raymond Brun
 Guy Cabanel
 Louis Caiveau
 Michel Caldaguès
 Robert Calmejane
 Jean-Pierre Cantegrit
 Paul Caron
 Pierre Carous
 Ernest Cartigny

Marc Castex
 Louis de Catuëlan
 Jean Cauchon
 Joseph Caupert
 Auguste Cazalet
 Jean Chamant
 Jean-Paul Chambriard
 Maurice Charretier
 Jacques Chaumont
 Michel Chauty
 Jean Chérioux
 Roger Chinaud
 Auguste Chupin
 Jean Clouet
 Jean Cluzel
 Jean Colin
 Henri Collard
 Henri Collette
 Francisque Collomb
 Charles-Henri
 de Cossé-Brissac
 Maurice Couvresse
 de Murville
 Pierre Croze
 Michel Crucis
 Charles de Cutillo
 Etienne Dailly
 Marcel Daunay
 Désiré Debavelaere
 Luc Dejoie
 Jean Delaneau
 François Delga
 Jacques Delong
 Charles Descours
 Jacques Descours
 Desacres
 Georges Dessaigne
 André Diligent
 Franz Duboscq
 Pierre Dumas
 Jean Dumont
 Michel Durafour
 Edgar Faure (Doubs)
 Jean Faure (Isère)
 Louis de La Forest
 Marcel Fortier

André Fosset
 Jean-Pierre Fourcade
 Philippe François
 Jean François-Poncet
 Jean Francou
 Philippe de Gaulle
 Jacques Genton
 Alain Gérard
 Michel Giraud
 (Val-de-Marne)
 Jean-Marie Girault
 (Calvados)
 Paul Girod (Aisne)
 Henri Goetschy
 Jacques Golliet
 Yves Goussebaire-
 Dupin
 Adrien Gouteyron
 Jacques Grandon
 Paul Graziani
 Jacques Habert
 Hubert Haenel
 Emmanuel Hamel
 Mme Nicole
 de Hauteclouque
 Marcel Henry
 Rémi Herment
 Daniel Hoeffel
 Jean Huchon
 Bernard-Charles Hugo
 Claude Huriet
 Roger Husson
 André Jarrot
 Pierre Jeambrun
 Charles Jolibois
 Louis Jung
 Paul Kauss
 Pierre Lacour
 Pierre Laffitte
 Christian
 de La Malène
 Jacques Larché
 Gérard Larcher
 Bernard Laurent
 René-Georges Laurin
 Marc Lauriol

Guy de La Verpillière
 Louis Lazuech
 Henri Le Breton
 Jean Lecanuet
 Yves Le Cozannet
 Modeste Legouez
 Bernard Legrand
 (Loire-Atlantique)
 Jean-François
 Le Grand (Manche)
 Edouard Le Jeune
 (Finistère)
 Max Lejeune (Somme)
 Bernard Lemarié
 Charles-Edmond
 Lenglet
 Roger Lise
 Georges Lombard
 (Finistère)
 Maurice Lombard
 (Côte-d'Or)
 Pierre Louvot
 Roland du Luart
 Marcel Lucotte
 Jacques Machet
 Jean Madelain
 Paul Malassagne
 Guy Malé
 Kléber Malécot
 Hubert Martin
 Christian Masson
 (Ardennes)
 Paul Masson (Loiret)
 Serge Mathieu
 Michel Maurice-
 Bokanowski
 Louis Mercier
 Pierre Merli

Daniel Millaud
 Michel Miroudot
 Mme Hélène Missoffe
 Claude Mont
 Geoffroy
 de Montalembert
 Jacques Mossion
 Arthur Moulin
 Georges Mouly
 Jacques Moutet
 Jean Natali
 Lucien Neuwirth
 Henri Olivier
 Charles Ornano
 Paul d'Ornano
 Jacques Oudin
 Dominique Pado
 Sosefo Makapé
 Papilio
 Bernard Pellarin
 Jacques Pelletier
 Jean-François Pintat
 Alain Pluchet
 Raymond Poirier
 Christian Poncelet
 Henri Portier
 Roger Poudonson
 Richard Pouille
 André Pourny
 Claude Prouvoyeur
 Jean Puech
 André Rabineau
 Henri de Raincourt
 Jean-Marie Rausch
 Joseph Raybaud
 Guy Robert
 (Vienne)

Paul Robert
 (Cantal)
 Mme Nelly Rodi
 Josselin de Rohan
 Roger Romani
 Olivier Roux
 Marcel Rudloff
 Roland Ruet
 Michel Rufin
 Pierre Salvi
 Pierre Schiélé
 Maurice Schumann
 Abel Sempé
 Paul Séramy
 Pierre Sicard
 Jean Simonin
 Michel Sordel
 Raymond Soucared
 Michel Souplet
 Louis Souvet
 Pierre-Christian
 Taittinger
 Jacques Thyraud
 Jean-Pierre Tizon
 Henri Torre
 René Travet
 René Trégouet
 Georges Treille
 Emile Tricon
 François Trucy
 Dick Ukeiwé
 Jacques Vallade
 Pierre Vallon
 Albert Vecten
 Xavier de Villepin
 Louis Virapoullé
 Albert Voilquin
 André-Georges Voisin

Se sont abstenus

MM.

François Abadie
 Guy Allouche
 François Autain
 Germain Authié
 Jean-Pierre Bayle
 Jean-Michel Baylet
 Jacques Bellanger
 Georges Benedetti
 Roland Bernard
 Noël Berrier
 Jacques Bialski
 Marc Bœuf
 Stéphane Bonduel
 Charles Bonifay
 Marcel Bony
 Jacques Carat
 Michel Charasse
 William Chervy
 Félix Ciccolini
 Marcel Costes
 Raymond Courrière
 Roland Courteau
 Michel Darras
 Jean-Luc Mélenchon
 André Delelis

Gérard Delfau
 Lucien Delmas
 Rodolphe Désiré
 Emile Didier
 Léon Eeckhoutte
 Claude Estier
 Jules Faigt
 Maurice Faure (Lot)
 Gérard Gaud
 François Giacobbi
 Roland Grimaldi
 Robert Guillaume
 Philippe Labeyrie
 Tony Larue
 Robert Laucournet
 Bastien Leccia
 Louis Longequeue
 Paul Loridan
 François Louisy
 Philippe Madrelle
 Michel Manet
 Jean-Pierre Masseret
 Pierre Matraja
 Jean-Luc Mélenchon
 André Méric

Josy Moinet
 Michel Moreigne
 Albert Pen
 Guy Penne
 Daniel Percheron
 Louis Perrein
 Hubert Peyou
 Jean Peyrafitte
 Maurice Pic
 Robert Pontillon
 Roger Quilliot
 Albert Ramassamy
 Mlle Irma Rapuzzi
 Jean-Marie Rausch
 René Regnault
 Michel Rigou
 Jean Roger
 Gérard Roujas
 André Rouvière
 Robert Schwint
 Franck Sérusclat
 Raymond Tarcy
 Fernand Tardy
 Marcel Vidal

N'ont pas pris part au vote

M. Alain Poher, président du Sénat, et M. Michel Dreyfus-Schmidt, 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 ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

SCRUTIN (N° 19)

sur l'amendement n° 313 de M. Charles Lederman et des membres du groupe communiste tendant à supprimer l'article 61 bis du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété des logements sociaux.

Nombre de votants 317
 Nombre des suffrages exprimés 307
 Majorité absolue des suffrages exprimés 154
 Pour 104
 Contre 203

Le Sénat n'a pas adopté.

Ont voté pour

MM.		
Guy Allouche	Lucien Delmas	Jean-Pierre Masseret
François Autain	Rodolphe Désiré	Pierre Matraja
Germain Authié	Michel Dreyfus-	Jean-Luc Mélenchon
Henri Bangou	Schmidt	André Méric
Jean-Pierre Bayle	Michel Durafour	Pierre Merli
Mme Marie-Claude	André Duroméa	Louis Minetti
Beaudeau	Léon Eeckhoutte	Michel Moreigne
Jean-Luc Bécart	Claude Estier	Georges Mouly
Jacques Bellanger	Jules Faigt	Jacques Moutet
Georges Benedetti	Edgar Faure (Doubs)	Jacques Pelletier
Georges Berchet	Mme Paulette Fost	Albert Pen
Roland Bernard	Jean François-Poncet	Guy Penne
Noël Berrier	Mme Jacqueline	Daniel Percheron
Guy Besse	Frayse-Cazalis	Louis Perrein
Jacques Bialschi	Jean Garcia	Jean Peyrafitte
Mme Danielle	Gérard Gaud	Maurice Pic
Bidard Reydet	Paul Girod (Aisne)	Robert Pontillon
Jacques Bimbenet	Roland Grimaldi	Roger Quilliot
Marc Bœuf	Robert Guillaume	Albert Ramassamy
Charles Bonifay	Pierre Jeambrun	Mlle Irma Rapuzzi
Marcel Bony	Philippe Labeyrie	Joseph Raybaud
Louis Brives	Pierre Laffitte	René Regnault
Jean-Pierre Cantegrit	Tony Larue	Ivan Renar
Jacques Carat	Robert Laucournet	Paul Robert
Ernest Cartigny	Bastien Leccia	(Cantal)
Michel Charasse	Charles Lederman	Gérard Roujas
William Chervy	Bernard Legrand	André Rouvière
Félix Ciccolini	(Loire-Atlantique)	Robert Schwint
Henri Collard	Max Lejeune (Somme)	Abel Sempé
Marcel Costes	Charles-Edmond	Franck Sérusclat
Raymond Courrière	Lenglet	Raymond Soucared
Roland Courteau	Louis Longueueue	Paul Souffrin
Etienne Dailly	Paul Loridant	Raymond Tarcy
Michel Darras	François Louisy	Fernand Tardy
Marcel Debarge	Mme Hélène Luc	Michel Vidal
André Delelis	Philippe Madrelle	Hector Viron
Gérard Delfau	Michel Manet	Robert Vizet

Ont voté contre

MM.		
Michel d'Aillières	Jean-Pierre Blanc	Paul Caron
Paul Alduy	Maurice Blin	Pierre Carous
Michel Alloncle	André Bohl	Marc Castex
Jean Amelin	Roger Boileau	Louis de Catuélán
Hubert d'Andigné	Christian Bonnet	Jean Cauchon
Maurice Arreckx	Amédée Bouquerel	Joseph Caupert
Alphonse Arzel	Yvon Bourges	Auguste Cazalet
José Balarello	Raymond Bourguine	Jean Chamant
René Ballayer	Philippe de Bourgoing	Jean-Paul Chambriard
Bernard Barbier	Raymond Bouvier	Maurice Charretier
Jean Barras	Jean Boyer (Isère)	Jacques Chaumont
Jean-Paul Bataille	Louis Boyer (Loiret)	Michel Chauty
Gilbert Baumet	Jacques Braconnier	Jean Chérioux
Henri Belcour	Pierre Brantus	Roger Chinaud
Paul Bénard	Raymond Brun	Auguste Chipin
Jean Bénard	Guy Cabanel	Jean Clouet
Mousseaux	Louis Caiveau	Jean Cluzel
Jacques Bérard	Michel Caldaguès	Jean Colin
André Bettencourt	Robert Calmejane	Henri Collette

Francisque Collomb
 Charles-Henri
 de Cossé-Brissac
 Maurice Couve
 de Murville
 Pierre Croze
 Michel Crucis
 Charles de Cuttoli
 Marcel Daunay
 Désiré Debavelaere
 Luc Dejoie
 Jean Delaneau
 François Delga
 Jacques Delong
 Charles Descours
 Jacques Descours
 Desacres
 Georges Dessaigne
 André Diligent
 Franz Duboscq
 Pierre Dumas
 Jean Dumont
 Jean Faure (Isère)
 Louis de La Forest
 Marcel Fortier
 André Fosset
 Jean-Pierre Fourcade
 Philippe François
 Jean Francou
 Philippe de Gaulle
 Jacques Genton
 Alain Gérard
 Michel Giraud
 (Val-de-Marne)
 Jean-Marie Girault
 (Calvados)
 Henri Goetschy
 Jacques Golliet
 Yves Goussebaire-
 Dupin
 Adrien Gouteyron
 Jacques Grandon
 Paul Graziani
 Jacques Habert
 Hubert Haenel
 Emmanuel Hamel
 Mme Nicole
 de Hautecloque
 Marcel Henry
 Rémi Herment
 Daniel Hoeffel
 Jean Huchon
 Bernard-Charles Hugo
 Claude Huriet
 Roger Husson

André Jarrot
 Charles Jolibois
 Louis Jung
 Paul Kauss
 Pierre Lacour
 Christian
 de La Malène
 Jacques Larché
 Gérard Larcher
 Bernard Laurent
 René-Georges Laurin
 Marc Lauriol
 Guy de La Verpillière
 Louis Lazuech
 Henri Le Breton
 Jean Lecanu
 Yves Le Cozannet
 Modeste Legouez
 Jean-François
 Le Grand (Manche)
 Edouard Le Jeune
 (Finistère)
 Bernard Lemarié
 Roger Lise
 Georges Lombard
 (Finistère)
 Maurice Lombard
 (Côte-d'Or)
 Pierre Louvot
 Roland du Luart
 Marcel Lucotte
 Jacques Machet
 Jean Madelain
 Paul Malassagne
 Guy Malé
 Kléber Malécot
 Hubert Martin
 Christian Masson
 (Ardennes)
 Paul Masson (Loiret)
 Serge Mathieu
 Michel Maurice-
 Bokanowski
 Louis Mercier
 Daniel Millaud
 Michel Miroudot
 Mme Hélène Missoffe
 Claude Mont
 Geoffroy
 de Montalembert
 Jacques Mossion
 Arthur Moulin
 Jean Natali
 Lucien Neuwirth
 Henri Olivier

Charles Ornano
 Paul d'Ornano
 Jacques Oudin
 Dominique Pado
 Sosefo Makapé
 Papilio
 Bernard Pellarin
 Jean-François Pintat
 Alain Pluchet
 Raymond Poirier
 Christian Poncellet
 Henri Portier
 Roger Poudonson
 Richard Pouille
 André Pourny
 Claude Prouvoyeur
 Jean Puech
 André Rabineau
 Henri de Raincourt
 Jean-Marie Rausch
 Guy Robert
 (Vienne)
 Mme Nelly Rodi
 Josselin de Rohan
 Roger Romani
 Olivier Roux
 Marcel Rudloff
 Roland Ruet
 Michel Rufin
 Pierre Salvi
 Pierre Schiellé
 Maurice Schumann
 Paul Séramy
 Pierre Sicard
 Jean Simonin
 Michel Sordel
 Michel Souplet
 Louis Souvet
 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
 Xavier de Villepin
 Louis Virapoullé
 Albert Voilquin
 André-Georges Voisin

Se sont abstenus

MM. François Abadie, Jean-Michel Baylet, Stéphane Bonduel, Emile Didier, Maurice Faure, François Giacobbi, Josy Moinet, Hubert Peyou, Michel Rigou et Jean Roger.

N'ont pas pris part au vote

M. Alain Poher, président du Sénat, et M. Pierre-Christian Tafttinger, 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 ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

SCRUTIN (N° 20)

Sur l'ensemble du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété des logements sociaux.

Nombre de votants 317
 Nombre des suffrages exprimés 306
 Majorité absolue des suffrages exprimés 154
 Pour 227
 Contre 79

Le Sénat a adopté.

Ont voté pour**MM.**

Michel d'Aillières
 Paul Alduy
 Michel Alloncle
 Jean Amelin
 Hubert d'Andigné
 Maurice Arreckx
 Alphonse Arzel
 José Balarelo
 René Ballayer
 Bernard Barbier
 Jean Barras
 Jean-Paul Bataille
 Gilbert Baumet
 Henri Belcour
 Paul Bénard
 Jean Bénard
 Mousseaux
 Jacques Bérard
 Georges Berchet
 Guy Besse
 André Bettencourt
 Jacques Bimbenet
 Jean-Pierre Blanc
 Maurice Blin
 André Bohl
 Roger Boileau
 Christian Bonnet
 Amédée Bouquerel
 Yvon Bourges
 Raymond Bourguine
 Philippe de Bourgoing
 Raymond Bouvier
 Jean Boyer (Isère)
 Louis Boyer (Loiret)
 Jacques Braconnier
 Pierre Brantus
 Louis Brives
 Raymond Brun
 Guy Cabanel
 Louis Caiveau
 Michel Caldaguès
 Robert Calmejane
 Jean-Pierre Cantegrit
 Paul Caron
 Pierre Carous
 Ernest Cartigny
 Marc Castex
 Louis de Catuélain
 Jean Cauchon
 Joseph Caupert
 Auguste Cazalet
 Jean Chamant
 Jean-Paul Chambriard
 Maurice Charretier
 Jacques Chaumont
 Michel Chauty
 Jean Chérioux
 Roger Chinaud
 Auguste Chapin
 Jean Clouet
 Jean Cluzel
 Jean Colin
 Henri Collard
 Francisque Collomb
 Charles-Henri
 de Cossé-Brissac
 Maurice Couve
 de Murville
 Pierre Croze
 Michel Crucis

Charles de Cuttoli
 Etienne Dailly
 Marcel Daunay
 Désiré Debavelaere
 Luc Dejoie
 Jean Delaneau
 François Delga
 Jacques Delong
 Charles Descours
 Jacques Descours
 Desacres
 Georges Dessaigne
 André Diligent
 Franz Duboscq
 Jean Dumont
 Michel Durafour
 Edgar Faure (Doubs)
 Jean Faure (Isère)
 Louis de La Forest
 Marcel Fortier
 André Fosset
 Jean-Pierre Fourcade
 Philippe François
 Jean François-Poncet
 Jean Francou
 Philippe de Gaulle
 Jacques Genton
 Alain Gérard
 Michel Giraud
 (Val-de-Marne)
 Jean-Marie Girault
 (Calvados)
 Paul Girod (Aisne)
 Henri Goetschy
 Jacques Golliet
 Yves Goussebaire-
 Dupin
 Adrien Gouteyron
 Jacques Grandon
 Paul Graziani
 Jacques Habert
 Hubert Haenel
 Emmanuel Hamel
 Mme Nicole
 de Hautecloque
 Marcel Henry
 Rémi Herment
 Daniel Hoeffel
 Jean Huchon
 Bernard-Charles
 Claude Huriet
 Roger Husson
 André Jarrot
 Pierre Jeambrun
 Charles Jolibois
 Louis Jung
 Paul Kauss
 Pierre Lacour
 Pierre Laffitte
 Christian
 de La Malène
 Jacques Larché
 Gérard Larcher
 Bernard Laurent
 René-Georges Laurin
 Marc Lauriol
 Guy de La Verpillière
 Louis Lazuech
 Henri Le Breton
 Jean Lecanuet

Yves Le Cozannet
 Modeste Legouez
 Bernard Legrand
 (Loire-Atlantique)
 Jean-François
 Le Grand (Manche)
 Edouard Le Jeune
 (Finistère)
 Max Lejeune (Somme)
 Bernard Lemarié
 Charles-Edmond
 Lenglet
 Roger Lise
 Georges Lombard
 (Finistère)
 Maurice Lombard
 (Côte-d'Or)
 Pierre Louvot
 Roland du Luart
 Marcel Lucotte
 Jacques Machet
 Jean Madelain
 Philippe Malassagne
 Guy Malé
 Kléber Malécot
 Hubert Martin
 Christian Masson
 (Ardenne)
 Paul Masson (Loiret)
 Serge Mathieu
 Michel Maurice-
 Bokanowski
 Louis Mercier
 Pierre Merli
 Daniel Millaud
 Michel Miroudot
 Mme Hélène Missoffe
 Claude Mont
 Geoffroy
 de Montalembert
 Jacques Mossion
 Arthur Moulin
 Georges Mouly
 Jacques Moutet
 Jean Natali
 Lucien Neuwirth
 Henri Olivier
 Charles Ornano
 Paul d'Ornano
 Jacques Oudin
 Dominique Pado
 Sosefo Makapé
 Papilio
 Bernard Pellarin
 Jacques Pelletier
 Jean-François Pintat
 Alain Pluchet
 Raymond Poirier
 Christian Poncelet
 Henri Portier
 Roger Poudonson
 Richard Pouille
 André Pourny
 Claude Prouvovoyeur
 Jean Puech
 André Rabineau
 Henri de Raincourt
 Jean-Marie Rausch
 Joseph Raybaud

Guy Robert
 (Vienne)
 Paul Robert
 (Cantal)
 Mme Nelly Rodi
 Josselin de Rohan
 Roger Romani
 Olivier Roux
 Marcel Rudloff
 Roland Ruet
 Michel Rufin
 Pierre Salvi
 Pierre Schiélé

Maurice Schumann
 Abel Sempé
 Paul Séramy
 Pierre Sicard
 Jean Simonin
 Michel Sordel
 Raymond Soucaret
 Michel Souplet
 Louis Souvet
 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
 Xavier de Villepin
 Louis Virapoullé
 Albert Voilquin
 André-Georges Voisin

Ont voté contre**MM.**

Guy Allouche
 François Autain
 Germain Authié
 Henri Bangou
 Jean-Pierre Bayle
 Mme Marie-Claude
 Beaudeau
 Jean-Luc Bécart
 Jacques Bellanger
 Georges Benedetti
 Roland Bernard
 Noël Berrier
 Jacques Bialski
 Mme Danielle
 Bidard Reydet
 Marc Bœuf
 Charles Bonifay
 Marcel Bony
 Jacques Carat
 Michel Charasse
 William Chervy
 Félix Ciccolini
 Marcel Costes
 Raymond Courrière
 Roland Courteau
 Michel Darras
 Marcel Debarge
 André Delelis

Gérard Delfau
 Lucien Delmas
 Rodolphe Désiré
 Michel Dreyfus-
 Schmidt
 André Duroméa
 Léon Eeckhoutte
 Claude Estier
 Jules Faigt
 Mme Paulette Fost
 Mme Jacqueline
 Fraysse-Cazalis
 Jean Garcia
 Gérard Gaud
 Roland Grimaldi
 Robert Guillaume
 Philippe Labeyrie
 Tony Larue
 Robert Laucourt
 Bastien Leccia
 Charles Lederman
 Louis Longueue
 Paul Lorient
 François Louisy
 Mme Hélène Luc
 Philippe Madrelle
 Michel Manet
 Jean-Pierre Masseret

Pierre Matraja
 Jean-Luc Mélenchon
 André Méric
 Louis Minetti
 Michel Moreigne
 Albert Pen
 Guy Penne
 Daniel Percheron
 Louis Perrein
 Maurice Pic
 Robert Pontillon
 Roger Quilliot
 Albert Ramassamy
 Mlle Irma Rapuzzi
 René Regnault
 Ivan Renar
 Gérard Roujas
 André Rouvière
 Robert Schwint
 Franck Sérusclat
 Paul Souffrin
 Raymond Tarcy
 Fernand Tardy
 Marcel Vidal
 Hector Viron
 Robert Vizet

Se sont abstenus

MM. François Abadie, Jean-Michel Baylet, Stéphane Bonduel, Henri Collette, Emile Didier, Maurice Faure, François Giacobbi, Josy Moinet, Hubert Peyou, Michel Rigou et Jean Roger.

N'ont pas pris part au vote

M. Alain Poher, président du Sénat, et M. Pierre-Christian Taittinger, 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	318
Nombre des suffrages exprimés	307
Majorité absolue des suffrages exprimés	154
Pour	228
Contre	79

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste de scrutin ci-dessus.