

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉBATS PARLEMENTAIRES
ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

10^e Législature

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1993-1994

(99^e SÉANCE)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

3^e séance du vendredi 24 juin 1994



SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. PIERRE-ANDRÉ WILTZER

1. **Habitat.** – Suite de la discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat après déclaration d'urgence (p. 3576).

DISCUSSION DES ARTICLES (suite) (p. 3576)

Avant l'article 1^{er} (suite) (p. 3576)

Amendement n° 117 rectifié de M. Périssol : MM. Pierre-André Périssol, Hervé Mariton, rapporteur de la commission de la production ; Hervé de Charette, ministre du logement. – Retrait.

Amendement n° 117 rectifié repris par M. Sarre : M. Georges Sarre. – Rejet.

Amendement n° 116 de M. Périssol : M. Pierre-André Périssol. – Retrait.

Amendement n° 199 de M. Périssol : M. Pierre-André Périssol. – Retrait.

Article 1^{er} (p. 3577)

M. Gilles Carrez.

Amendements de suppression n° 114 de M. Gayssot, 146 de M. Sarre et 168 de M. Guyard : MM. Louis Pierna, Georges Sarre, Jacques Guyard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 1^{er}.

Article 1^{er} bis (p. 3578)

Amendement n° 148 de M. Sarre : MM. Georges Sarre, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 147 corrigé de M. Sarre, avec les sous-amendements n° 220 et 221 de M. Guyard : MM. Georges Sarre, le rapporteur, le ministre, Jacques Guyard. – Rejet des sous-amendements et de l'amendement.

Amendement n° 110 de M. Dupuy, avec les sous-amendements n° 219 de M. Périssol et 218 de M. Revert : MM. Pierre-André Périssol, Charles Revert, le rapporteur, le ministre. – Rejet du sous-amendement n° 219.

M. Charles Revert. – Retrait du sous-amendement n° 218 ; rejet de l'amendement n° 110.

Amendement n° 11 de la commission de la production, avec les sous-amendements n° 200 et 201 rectifié de M. Périssol, et amendement n° 134 de M. Périssol : MM. le rapporteur, Pierre-André Périssol. – Retrait de l'amendement n° 134 et des sous-amendements n° 200 et 201 rectifié. – Adoption de l'amendement n° 11.

Amendement n° 164 de M. René Beaumont : MM. René Beaumont, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Adoption de l'article 1^{er} bis modifié.

Article 2. – Adoption (p. 3581)

Après l'article 2 (p. 3582)

Amendement n° 12 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Article 3 (p. 3582)

Amendement n° 13 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Adoption de l'article 3 modifié.

Article 4 (p. 3582)

Amendement n° 169 de M. Guyard : MM. Jacques Guyard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 14 de la commission : MM. le rapporteur, François-Michel Gonnor, président de la commission de la production ; le ministre, Jacques Guyard, Jean-Jacques Weber. – Rejet.

Amendement n° 170 de M. Guyard, avec le sous-amendement n° 192 de Mme Hostalier : M. Jacques Guyard, Mme Françoise Hostalier, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet du sous-amendement et de l'amendement.

Amendements n° 15 de la commission et 173 de M. Daniel : M. le rapporteur ; l'amendement n° 173 n'est pas défendu ; M. le ministre. – Adoption de l'amendement n° 15.

Amendement n° 16 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendements identiques n° 80 de Mme de Veyrinas et 171 de M. Guyard : l'amendement n° 80 n'est pas défendu ; MM. Jacques Guyard, le rapporteur, le ministre. – Rejet de l'amendement n° 171.

Amendement n° 118 de M. Périssol : M. Pierre-André Périssol. – Retrait.

Amendement n° 119 de M. Périssol : MM. Pierre-André Périssol, le ministre. – Retrait.

Adoption de l'article 4 modifié.

Après l'article 4 (p. 3585)

Amendement n° 165 de M. René Beaumont : MM. René Beaumont, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Article 5. – Adoption (p. 3586)

Après l'article 5 (p. 3586)

L'amendement n° 81 de Mme de Veyrinas n'est pas défendu.

Article 5 bis (p. 3586)

Amendement n° 17 de la commission, avec les sous-amendements n° 202 et 203 de M. Périssol : MM. le rapporteur, le ministre, Pierre-André Périssol. – Rejet du sous-amendement n° 202 ; adoption du sous-amendement n° 203 et de l'amendement n° 17 modifié.

Ce texte devient l'article 5 bis et l'amendement n° 120 corrigé de M. Périssol n'a plus d'objet.

Adoption de l'article 5 bis modifié.

Après l'article 5 bis (p. 3587)

Amendement n° 18 de la commission, avec le sous-amendement n° 160 de M. René Beaumont, et amendements n° 73 et 72 de M. Boyon : MM. le rapporteur, le ministre, René Beaumont, Daniel Arata, Jacques Guyard, Louis Pierna, Laurent Dominati. – Adoption du sous-amendement n° 160 et de l'amendement n° 18 modifié.

Les amendements n° 73 et 72 n'ont plus d'objet.

L'amendement n° 159 de M. Angot n'est pas défendu.

Article 6. - Adoption (p. 3589)

Après l'article 6 (p. 3589)

Amendement n° 90 de M. Gayssot : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur, le ministre. - Rejet.

L'amendement n° 107 de M. Manzel n'est pas défendu.

Article 7. - Adoption (p. 3590)

Après l'article 7 (p. 3590)

Amendement n° 89 de M. Gayssot : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 161 de M. René Beaumont : MM. René Beaumont, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 162 de M. René Beaumont : MM. René Beaumont, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Article 8 (p. 3590)

Amendement n° 19 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 20 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 21 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 8 modifié.

Après l'article 8 (p. 3591)

Amendement n° 92 de M. Grandpierre : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Article 9 (p. 3592)

Amendement n° 93 de M. Gayssot : MM. Louis Pierna, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 22 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 9 modifié.

Article 10 (p. 3592)

Amendement n° 94 de M. Grandpierre : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 23 corrigé de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 10 modifié.

Article 11 (p. 3593)

Amendements n° 150 de M. Mesmin, 215 de M. Vivien, 95 rectifié de M. Gayssot, 151 de M. Mesmin et 172 de M. Guyard : MM. Georges Mesmin, le rapporteur, le ministre ; l'amendement n° 215 n'est pas défendu ; MM. Louis Pierna, Laurent Dominati, Jacques Guyard. - Rejets.

Adoption de l'article 11.

M. le président.

Article 12 (p. 3596)

Amendement n° 152 de M. Mesmin : MM. Georges Mesmin, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendements identiques n° 24 de la commission et 206 de M. Mesmin : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 207 de M. Mesmin : M. Georges Mesmin. - Retrait.

Amendement n° 208 de M. Mesmin : M. Georges Mesmin. - Retrait.

Adoption de l'article 12 modifié.

Après l'article 12 (p. 3597)

Amendement n° 91 de M. Grandpierre : M. Louis Pierna. - Retrait.

Article 12 bis (p. 3597)

Amendement n° 153 de M. Mesmin : M. Georges Mesmin, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 12 bis.

Article 13 (p. 3598)

Amendement n° 174 de M. Guyard : MM. Jacques Guyard, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 13.

Après l'article 13 (p. 3598)

Amendement n° 25 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 69 de M. Weber : MM. Jean-Jacques Weber, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Avant l'article 14 (p. 3599)

Amendement n° 26 de la commission : M. le rapporteur, Mme Françoise Hostalier, M. le ministre. - Adoption.

Amendement n° 27 de la commission : MM. le président de la commission, le ministre, Jean-Jacques Weber, Mme Muguette Jacquaint.

Sous-amendement n° 66 de Mme Hostalier : Mme Françoise Hostalier, MM. le ministre, le rapporteur. - Retrait.

Sous-amendement n° 222 de M. Fabius : MM. Laurent Fabius, le rapporteur, le ministre, Jean-Jacques Weber, Charles Revet, Jacques Guyard, Laurent Dominati, Mme Françoise Hostalier. - Rejet.

Sous-amendement n° 223 de M. Mariton : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Sous-amendement n° 109 de M. Saint-Ellier : M. René Beaumont.

Sous-amendement n° 108 rectifié de M. Saint-Ellier : MM. René Beaumont, le rapporteur, le ministre. - Adoption des sous-amendements n° 109 et 108 rectifié.

Sous-amendement n° 67 de Mme Hostalier : Mme Françoise Hostalier, MM. le rapporteur, le ministre, Charles Revet, Laurent Fabius, Jean-Jacques Weber, Louis Pierna. - Rejet de l'amendement n° 67 corrigé.

Sous-amendement n° 68 de Mme Hostalier : Mme Françoise Hostalier, MM. le rapporteur, le ministre, Laurent Fabius. - Adoption.

Adoption de l'amendement n° 27 modifié.

M. le président.

Renvoi de la suite de la discussion à la prochaine séance.

2. **Modification de l'ordre du jour prioritaire** (p. 3608).
3. **Dépôt d'un projet de loi modifié par le Sénat** (p. 3608).
4. **Dépôt d'une proposition de loi adoptée avec modifications par le Sénat** (p. 3608).
5. **Ordre du jour** (p. 3608).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTIE DE M. PIERRE-ANDRÉ WILTZER,
vice-président

La séance est ouverte à vingt et une heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

1

HABITAT

Suite de la discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat après déclaration d'urgence

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par le Sénat après déclaration d'urgence, relatif à l'habitat (n° 1339, 1379).

Discussion des articles (suite)

M. le président. Cet après-midi, l'Assemblée a commencé l'examen des articles et s'est arrêtée à l'amendement n° 117 rectifié, avant l'article 1^{er}.

Avant l'article 1^{er} (suite)

M. le président. M. Périssol a présenté un amendement, n° 117 rectifié, ainsi libellé :

« Avant l'article 1^{er}, insérer l'article suivant :

« Après la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation est insérée une phrase ainsi rédigée : "Le représentant de l'Etat devra dans sa consultation informer les collectivités publiques garantes et la commune des aides à accorder en matière foncière pour reconstruire un immeuble comparable dans la même localisation". »

La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Monsieur le ministre du logement, vous avez tout à l'heure parié sur la responsabilité des locataires et des propriétaires des logements HLM. C'est une bonne chose.

Cet amendement concerne plus directement les collectivités locales.

Parfois, pour construire un logement PLA en centre-ville, une collectivité doit apporter une subvention qui peut être significative puisqu'elle peut atteindre 100 000, 200 000 ou 300 000 francs, voire plus. Il me paraît donc normal que le représentant de l'Etat recueille l'avis des collectivités publiques garantes.

M. le président. La parole est à M. Hervé Mariton, rapporteur de la commission de la production et des échanges, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 117 rectifié.

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a accepté cet amendement, qui est pleinement justifié s'il tend à mettre en évidence la responsabilité de la commune sans

nécessairement freiner l'action que celle-ci peut engager ou peut laisser se dérouler pour la vente de logements HLM. Ainsi, une collectivité locale pourra être amenée à subventionner l'accession sociale à la propriété, ce qui ne me semble pas devoir soulever d'objection.

L'amendement peut se comprendre de deux manières : on peut considérer qu'il freinera le mouvement de vente, ce qui ne correspondrait pas à la logique du texte ; on peut aussi estimer, et c'est dans cet esprit que nous l'avons accepté, qu'il contribuera à éclairer la collectivité concernée.

M. le président. La parole est à M. le ministre du logement, pour donner l'avis du Gouvernement.

M. Hervé de Charette, ministre du logement. Ainsi que je l'ai dit tout à l'heure, je souhaite que, s'agissant de la vente de logements HLM, nous poursuivions deux objectifs.

En premier lieu, nous devons faciliter cette vente plutôt qu'alourdir les procédures. C'est d'ailleurs l'esprit même de la convention que le Gouvernement a passée avec l'Union nationale des fédérations d'organismes d'HLM, laquelle traduit le souci commun de faire de la vente un acte normal de gestion.

La représentation nationale ne doit pas avoir le sentiment que cette convention pourrait hypothéquer son pouvoir de légiférer. Néanmoins, je dois l'alerter sur le fait que celle-ci a atteint un point d'équilibre auquel l'ensemble des signataires, notamment les dirigeants de l'Union des HLM, ainsi qu'ils me l'ont dit, sont très attachés. Ils redoutaient que nous ne rompions cet équilibre.

En second lieu, nous devons avoir à l'esprit qu'il n'y a pas nécessairement d'équilibre arithmétique entre un logement vendu et un autre qu'il faudrait construire : il s'agit souvent, pour une famille qui réside déjà dans le logement, de le conserver tout en passant du statut de locataire à celui de propriétaire. Il faut donc prendre garde à ne pas s'enfermer dans des dispositions trop rigoureuses.

Quant au montant prévisible des aides consenties, il relève de la libre décision des collectivités. Il ne me semble donc pas que le représentant de l'Etat doive interférer dans les équilibres financiers de chaque organisme, ni dans le rôle qu'a pu jouer, notamment comme garante des emprunts, la collectivité concernée alors même que figurent dans le projet de loi des dispositions à cet égard.

Pour toutes ces raisons, je souhaiterais vivement que l'on ne rende pas plus complexe une procédure qui est, dans sa nature même, déjà assez compliquée. Je répète que l'un de nos objectifs est plutôt de la simplifier, de l'alléger, répondant ainsi à la demande qui nous a été expressément formulée par l'Union des HLM.

En conséquence, le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 117 rectifié.

M. le président. La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Monsieur le ministre, je ne pense pas qu'il y ait, au sein de la majorité, des gens qui veulent faciliter les procédures et d'autres qui souhaitent les alourdir.

Nous avons bien saisi la finalité politique de votre texte, et nous l'approuvons. Mais, par cet amendement, il s'agit simplement de voir comment l'on peut faciliter la vente de logements HLM sans risquer des dérapages ultérieurs, que tous nous regretterions.

En tout cas, je ne vois pas en quoi l'amendement remettrait en cause l'accord qui a été passé entre l'Union des HLM et votre ministère et auquel vous êtes attaché, comme nous tous. En effet, il ne s'agit pas de limiter la capacité d'action des collectivités locales de quelque façon que ce soit : si elles souhaitent reconstituer un patrimoine relativement comparable à celui qu'elles avaient précédemment, elles mettront la main dans le portemonnaie, et chacun prendra ses responsabilités en toute transparence.

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

M. le ministre du logement. Monsieur Périssol, je ne voudrais pas allonger le débat. Permettez-moi cependant, dans l'esprit qui est le vôtre et dans le souci de respecter le plus possible le contenu de l'accord passé avec l'Union des HLM, et cela d'abord parce que je veux honorer la parole donnée, de vous faire la proposition suivante.

La disposition que vous avez proposée me semble plutôt de nature réglementaire. Je vous propose donc qu'elle fasse l'objet d'une concertation avec les organismes d'HLM et qu'elle soit ensuite, en fonction des discussions, éventuellement insérée dans un texte d'application de la loi.

M. le président. La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Monsieur le ministre, étant comme vous un homme de concertation, je me rallie volontiers à cette formule, d'autant plus que je suis relativement confiant dans le fait que l'Union des HLM tiendra également à ce genre de disposition.

M. le président. Monsieur Périssol, dois-je comprendre que vous retirez l'amendement n° 117 rectifié ?

M. Pierre-André Périssol. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 117 rectifié est retiré.

La parole est à M. Georges Sarre.

M. Georges Sarre. Monsieur le président, je reprends à mon compte l'amendement de M. Périssol et, si vous le permettez, je dirai quelques mots pour expliquer mon geste.

M. le président. Je vous en prie.

M. Georges Sarre. Monsieur le ministre, votre acharnement à combattre cet amendement de bon sens est tout à fait révélateur de vos intentions. Notre collègue Pierre-André Périssol, qui a été adjoint au maire de Paris et qui connaît donc bien la question du logement,...

M. Pierre-André Périssol. Merci !

M. Georges Sarre. ... souhaite simplement que les collectivités territoriales, les maires en particulier, soient informées. Cela me semble légitime et souhaitable.

Je désire donc, monsieur, que l'amendement soit soumis au vote de notre assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 117 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Périssol a présenté un amendement, n° 116, ainsi rédigé :

« Avant l'article 1^{er}, insérer l'article suivant :

« Après le troisième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation est inséré l'alinéa suivant :

« Toutefois, lorsque les logements seront dans des immeubles de plus de cinquante logements, la décision d'aliéner ne pourra être prise qu'après accord argumenté du représentant de l'Etat, tenant compte notamment de la capacité de la future copropriété d'assurer le bon fonctionnement de l'immeuble. »

La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Cet amendement est très proche d'un amendement précédent qui n'a pas été adopté par l'Assemblée. En conséquence, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 116 est retiré.

M. Périssol a présenté un amendement, n° 199, ainsi libellé :

« Avant l'article 1^{er}, insérer l'article suivant :

« I. - Après le troisième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, lorsque les logements sont dans des immeubles de plus de cinquante logements, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord motivé du représentant de l'Etat dans le département. »

« II. - En conséquence, le début du dernier alinéa du même article est ainsi rédigé :

« En outre, lorsque... (le reste sans changement). »

La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Même situation que précédemment.

M. le président. L'amendement n° 199 est retiré.

Article 1^{er}

M. le président. « Art. 1^{er}. - Dans la dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "pour une durée de cinq ans" sont supprimés. »

La parole est à M. Gilles Carrez, inscrit sur l'article.

M. Gilles Carrez. Monsieur le ministre, mes chers collègues, je souhaiterais appeler votre attention sur un problème qui risque de freiner la vente de logements HLM s'il ne lui est pas apporté de solution. Il s'agit du décompte des logements vendus au titre du parc de logements sociaux tel qu'il est entendu dans un certain nombre de textes, comme la loi d'orientation sur la ville.

Pour l'attribution de la dotation globale de fonctionnement ou la dotation de solidarité urbaine, par exemple, les effets de seuil peuvent être importants.

Je n'ai pas déposé d'amendement car cette question me semble relever de textes réglementaires : d'après la récente loi réformant la DGF, c'est un décret en Conseil d'Etat qui doit définir le parc de logements sociaux.

Cela dit, je vous propose de conserver les logements vendus dans le parc pendant dix ans. Cette mesure serait cohérente avec le système qui régit le décompte des prêts en accession à la propriété lesquels, au titre de la DGF, de la loi d'orientation sur la ville et d'autres textes, continuent d'être pris en compte pendant une dizaine d'années.

Simon, la cession de plusieurs dizaines, voire de plusieurs centaines de logements sociaux, comme cela s'est passé dans ma propre commune il y a une vingtaine d'années, ferait artificiellement baisser le nombre des logements sociaux alors que la politique menée serait manifestement d'intérêt général.

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, n° 114, 146 et 168.

L'amendement n° 114 est présenté par MM. Gayssot, Grandpierre, Mme Jambu et les membres du groupe communiste et apparenté; l'amendement n° 146 est présenté par M. Sarre; l'amendement n° 168 est présenté par M. Guyard et les membres du groupe socialiste.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 1^{er}. »

La parole est à M. Louis Pierna, pour soutenir l'amendement n° 114.

M. Louis Pierna. Nous pensons que la vente de logements HLM va réduire, à terme, le patrimoine locatif disponible. Nous ne sommes d'ailleurs pas les seuls. Le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées a en effet déclaré : « Une vente de logements HLM ne peut, à terme, que réduire quantitativement le patrimoine locatif disponible et diminuer d'autant la fluidité nécessaire au bon fonctionnement des parcs. » Il ajoutait : « La vente des logements les mieux situés ou les mieux conçus réduirait qualitativement le parc locatif social et dévaloriserait le logement locatif aidé et le statut de locataire, si elle n'était pas subordonnée à compensation par construction simultanée sur le même site d'un nombre au moins équivalent de logements accessibles aux mêmes conditions de loyer. »

Il s'agit donc ici, mais votre gouvernement n'en est pas à son coup d'essai, de brader une partie du patrimoine social de notre pays. Vous comprendrez pourquoi le groupe communiste s'oppose au chapitre sur la vente de logements HLM et notamment à l'article 1^{er}.

M. le président. La parole est à M. Georges Sarre, pour soutenir l'amendement n° 146.

M. Georges Sarre. Deux raisons m'ont conduit à déposer cet amendement de suppression.

Tout d'abord, monsieur le ministre, si d'aventure, dans quelques décennies, certains parcourent le *Journal officiel* pour lire les débats de notre temps, j'imagine qu'ils ne manqueront pas d'être surpris. Au moment où la crise du logement sévit, au moment où nous manquons de logements, le Gouvernement vend ! Il vend des logements HLM ! Il faut reconnaître que c'est une marotte de votre gouvernement puisque vous privatisez à tour de bras et que vous vendez allégrement les bijoux de famille. Mais, lorsque vous aurez tout vendu, que ferez-vous, monsieur le ministre ? La première raison est donc de vous inviter à modérer vos élans.

La deuxième raison, c'est tout simplement qu'il ne faut pas encourager les possibilités de spéculation immédiate par les acquéreurs de logements d'habitations à loyer modéré. Et pour cela, il est nécessaire de conserver dans le texte du projet de loi une notion de délai avant revente du logement acquis.

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard pour soutenir l'amendement n° 168.

M. Jacques Guyard. D'après la législation actuelle, le préfet qui autorise un organisme HLM à vendre des logements prend sa décision après consultation des collectivités concernées et son autorisation vaut pour cinq ans. On nous propose de supprimer cette limite à cinq ans de l'autorisation de vendre.

Les choses ne changent peut-être pas très vite dans le domaine du logement, mais en cinq ans elles peuvent tout de même évoluer et nous tous ici, qui exerçons des mandats locaux, savons que c'est justement le délai au terme duquel on peut commencer à mesurer les effets

des décisions prises. L'objet des mesures qui nous sont proposées ne se limite pas à la vente en tant que telle, du moins je l'espère, et ce sont aussi l'aménagement du territoire, l'équilibre des quartiers, la vie de nos villes qui sont en cause. Il me semble donc prudent de pouvoir faire le point au bout de cinq ans, dans l'esprit qui était celui du premier législateur - c'était un bon esprit - ou reconduire l'autorisation et, le cas échéant, ne pas la renouveler s'il s'avère que la tension s'est aggravée sur le marché.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a repoussé ces amendements.

M. Sarre nous flarte en pensant que la demande sera telle que tout le patrimoine sera rendu grâce aux dispositions proposées dans ce projet. Quel dommage !

En fait la situation est très claire. Actuellement, la vente est possible, mais elle se heurte à certaines difficultés. L'objet du projet de loi est de faciliter la vente des logements HLM. Certains sont contre. D'autres ne sont pas tout à fait contre mais veulent entourer ces ventes de trop de contraintes.

Dans l'esprit de ce projet, la commission cherche à rendre la vente de ces logements la plus claire et la plus facile possible pour autant qu'il y ait des acquéreurs et une volonté de la part des organismes d'HLM. Elle a donc repoussé ces amendements.

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

M. le ministre du logement. Je veux d'abord répondre, avec un certain retard, à M. Carrez que, s'agissant des effets de seuil qui pourraient découler de la cession de logements sociaux dans certaines villes, je retiens sa suggestion car elle me paraît très judicieuse. Je veillerai donc à sa mise en œuvre dans l'esprit qu'il a indiqué.

Quant aux amendements de suppression, je partage l'avis défavorable exprimé par M. le rapporteur.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n° 114, 146 et 168.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

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

Je mets aux voix l'article 1^{er}.

(L'article 1^{er} est adopté.)

Article 1^{er} bis

M. le président. « Art. 1^{er} bis. - L'article L. 443-7 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus l'année précédente.

« Le conseil départemental de l'habitat est saisi chaque année d'un rapport du représentant de l'Etat portant sur la vente de logements d'habitations à loyer modéré. Il peut émettre à cette occasion des recommandations. »

M. Sarre a présenté un amendement, n° 148, ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa de l'article 1^{er} bis, insérer l'alinéa suivant :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré ont obligation de participer, au prorata des ventes et au minimum de 1 pour 3, à la réalisation de logements

destinés spécifiquement aux personnes sans domicile fixe, dans des opérations nouvelles ou dans des zones d'aménagement concerté programmées dans le département ou à défaut seulement dans les départements limitrophes.»

La parole est à M. Georges Sarre.

M. Georges Sarre. Les organismes d'habitations à loyer modéré ont pour vocation de loger ceux qui sont dans le besoin. Or aujourd'hui, ceux qui sont dans le plus grand dénuement sont naturellement les « sans domicile fixe ». Cet amendement tend à établir une règle qui aurait le mérite de satisfaire à leur demande dans des délais accélérés.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. Cet amendement présente deux aspects.

D'une part, il fait peser une contrainte sur la vente des logements HLM alors que la commission, suivant en cela le Gouvernement, a toujours souhaité la faciliter.

D'autre part, pour ce qui est de loger les personnes sans domicile fixe, la commission a adopté un amendement du président Gonnot sur lequel nous reviendrons tout à l'heure. Elle a donc repoussé l'amendement n° 148.

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

M. le ministre du logement. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 148.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Sarre a présenté un amendement, n° 147 corrigé, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa de l'article 1^{er} bis par la phrase suivante :

« Les ventes opérées par les organismes d'habitations à loyer modéré ne peuvent excéder 1 p. 100 de l'ensemble des logements construits par ces derniers dans l'année considérée. »

Sur cet amendement, je suis saisi de deux sous-amendements :

Le sous-amendement n° 220, présenté par M. Guyard et les membres du groupe socialiste, est ainsi libellé :

« Compléter l'amendement n° 147 corrigé par une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque sur une commune le nombre de logements sociaux au sens du 3° de l'article L. 234-10 du code des communes représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20 p. 100 des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts, les ventes sont subordonnées à la réalisation équivalente de constructions locatives sociales sur le même site. »

Le sous-amendement n° 221, présenté par M. Guyard et les membres du groupe socialiste, est ainsi libellé :

« Compléter l'amendement n° 147 corrigé par une phrase ainsi rédigée :

« Elles ne peuvent se réaliser dans les communes dont la liste des demandeurs de logements est supérieure à 5 p. 100 des logements de leurs parcs. »

La parole est à M. Georges Sarre pour soutenir l'amendement n° 147 corrigé.

M. Georges Sarre. Il convient de limiter le nombre de mises en vente possibles pour préserver la mission sociale des organismes d'habitations à loyer modéré. Ce nombre doit être fixé avec autant de précision que possible pour permettre aux sociétés concernées d'établir leur programmation.

La préservation du parc et son développement sont des nécessités. C'est pourquoi je souhaite que cet amendement soit adopté.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement qui vise à créer une nouvelle contrainte.

En outre, il ferait probablement descendre le nombre de ventes au-dessous de leur niveau actuel, qui n'est pourtant déjà pas très élevé.

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

M. le ministre du logement. Même avis que la commission.

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard, pour soutenir les sous-amendements n° 220 et 221.

M. Jacques Guyard. Suivant une excellente démarche, Georges Sarre, sans exclure la possibilité de vendre, a voulu l'encadrer dans des règles arithmétiques assez strictes en fixant un pourcentage maximum par rapport à l'ensemble des logements construits par l'organisme. Dans le même esprit, je propose aussi d'encadrer cette vente afin qu'elle ne déséquilibre pas complètement le parc de logements sociaux.

Le sous-amendement n° 221 propose que les ventes ne puissent se réaliser dans des communes dont la liste des demandeurs de logements est supérieure à 5 p. 100 des logements de leurs parcs, c'est-à-dire là où il y a de longues listes d'attente, où les demandes ne sont pas satisfaites.

Quant au sous-amendement n° 220, il vise à compléter l'amendement de M. Sarre pour les communes qui ont peu de logements sociaux, et j'ai pris comme référence moins de 20 p. 100 des résidences principales. Je considère en effet, au regard de la situation du logement social dans notre pays, qu'une commune sur laquelle le nombre des logements sociaux est inférieur à 20 p. 100 des résidences principales est trop peu équipée pour pouvoir vendre des logements HLM sans achever de déséquilibrer son parc immobilier.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission les a rejetés.

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

M. le ministre du logement. Avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 220.

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

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 221.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 147 corrigé.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Dupuy a présenté un amendement, n° 110, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le troisième alinéa de l'article 1^{er} bis :

« Le Conseil départemental de l'habitat est informé chaque année, par le représentant de l'État, des analyses régionales et locales sur les conditions de mise en vente des logements d'habitations à loyer modéré. Le Conseil départemental de l'habitat peut émettre à cette occasion des recommandations. »

Sur cet amendement, je suis saisi de deux sous-amendements.

Le sous-amendement n° 219, présenté par M. Périssol, est ainsi rédigé :

« Compléter la première phrase de l'amendement n° 110 par les mots : "notamment sur l'évolution de la localisation de l'offre locative". »

Le sous-amendement, n° 218, présenté par M. Revet, est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 110 par les phrases suivantes : "Le Conseil départemental de l'habitat examinera le cas des quartiers pouvant faire l'objet d'une restructuration avant que ne soit initiée une politique de location-accession, d'accession à la propriété ou de vente. Il disposera d'un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la loi pour établir son plan de restructuration". »

La parole est à M. Pierre-André Périssol, pour soutenir l'amendement n° 110.

M. Pierre-André Périssol. Je défendrai en même temps mon sous-amendement n° 219.

Il s'agit, par l'amendement n° 110, de mettre en application les dispositions prévues au protocole passé entre le ministère du logement et l'Union nationale des fédérations d'organismes d'HLM. Je le répète, je partage le souci de M. le ministre d'être fidèle à ce texte, dont l'amendement reprend explicitement une des phrases.

Les dirigeants de l'Union nationale des HLM que j'ai rencontrés souhaitent que nous complétions cette disposition par une précision concernant notamment l'évolution de la localisation de l'offre locative. C'est l'objet du sous-amendement n° 219. M. Carrez suggère d'ailleurs que l'on précise qu'il s'agit de « l'offre locative sociale ».

M. le président. La parole est à M. Charles Revet, pour défendre le sous-amendement n° 218.

M. Charles Revet. On a parfois construit un peu rapidement, à la sortie de la guerre notamment, et certainement pas dans les meilleures conditions. La mise en place d'une urbanisation positive et durable dans un environnement satisfaisant ne sera donc possible que si l'on restructure certains quartiers. Or il n'est pas simple de démolir un immeuble affecté en totalité à la location, mais ce sera encore plus difficile si 10, 20 ou 30 p. 100 de ses logements font l'objet d'acquisitions par les locataires. Il conviendrait donc, pour ces quartiers susceptibles d'être restructurés surtout, que le conseil départemental de l'habitat examine un plan d'ensemble et prenne position afin d'éviter que des ventes ne soient engagées dans les immeubles concernés par la restructuration.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 110 et sur les deux sous-amendements n° 219 et 218 ?

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a repoussé les deux sous-amendements ainsi que l'amendement n° 110, lui préférant son amendement n° 11.

Il nous paraît qu'il ne faut pas contraindre les organismes HLM à vendre, mais seulement les y inciter, étant entendu que la politique de chacun devra faire l'objet d'un examen.

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

M. le ministre du logement. Je suis face à une situation un peu difficile. Je comprends que l'on puisse souhaiter compléter les dispositions proposées dans le projet afin que le conseil départemental de l'habitat soit en mesure d'évaluer la politique de vente des organismes.

Mais le problème est de savoir si l'examen doit être global ou s'il doit se faire organisme par organisme, et je dois dire que je suis plutôt attiré par la seconde solution.

Cependant, je ne pense pas que nous devions donner au conseil départemental de l'habitat des indications trop précises sur l'objet même de cet examen. Après tout, il s'agit d'un organisme où l'on réfléchit sur la politique de l'habitat et il est à même de choisir ses critères, qu'ils soient quantitatifs, qualitatifs ou autres.

Vouloir créer un lien obligatoire ou suggérer un lien arithmétique entre le nombre de logements vendus et le nombre de logements qui doivent être construits ne me paraît pas de bonne méthode. De toute évidence, le second sera toujours très supérieur au premier. Je rappelle, en effet, que l'on en construit 100 000 alors que l'on n'en vend que quelques milliers. Si nous atteignons le chiffre de 10 000 ou 15 000 ventes par an dans les deux ou trois prochaines années, nous aurons déjà le sentiment d'avoir fait beaucoup bouger les choses. Je précise en outre qu'aucun des amendements qui nous sont soumis ne reprend exactement toutes mes suggestions.

Devant la complexité de la situation, je suis tenté de penser que le point de vue de la commission, qui a collectivement réfléchi et délibéré, est le bon. Par conséquent, le Gouvernement émet un avis plutôt favorable à l'adoption de l'amendement n° 11, à l'exclusion de tout autre.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 219.

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

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 218.

M. Charles Revet. Je le retire !

M. le président. Le sous-amendement n° 218 est donc retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 110.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 11 et 134, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 11, présenté par M. Mariton, rapporteur, et M. Périssol, est ainsi rédigé :

« Après la première phrase du troisième alinéa de l'article 1^{er} bis insérer la phrase suivante :

« Ce rapport vérifiera que la politique de vente de chaque organisme s'inscrit dans une politique locale cohérente du logement social, et notamment que le réinvestissement des fonds provenant de la vente permet le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative. »

Sur cet amendement, M. Pierre-André Périssol a présenté deux sous-amendements.

Le sous-amendement n° 200 est ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 11, substituer aux mots : "de chaque organisme" les mots : "des organismes". »

Le sous-amendement n° 201 rectifié est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 11 par la phrase suivante : "La nature de la localisation des logements vendus et des logements réalisés sera analysée dans ce rapport". »

L'amendement n° 134, présenté par M. Périssol, est ainsi rédigé :

« Insérer après la première phrase du troisième alinéa de l'article 1^{er} bis la phrase suivante : "Ce rapport vérifiera que la politique de vente des organismes s'inscrit dans une politique locale cohérente

du logement social, qui maintient l'offre locative en termes quantitatif et qualitatif, notamment du point de vue de la localisation". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 11.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Je l'ai déjà défendu, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Pierre-André Périssol, pour soutenir l'amendement n° 134.

M. Pierre-André Périssol. Je le retire, monsieur le président, ainsi que les sous-amendements n° 200 et 201 sur l'amendement n° 11.

M. le président. L'amendement n° 134 est retiré ainsi que les sous-amendements n° 200 et 201 à l'amendement n° 11.

Le Gouvernement s'est déjà exprimé.

Je mets aux voix l'amendement n° 11.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. René Beaumont a présenté un amendement, n° 164, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 1^{er} bis par l'alinéa suivant :

« Les demandes d'acquisition de logement HLM par les personnes prévues à l'article L. 443-11 du présent code et faisant l'objet d'un refus d'aliénation de l'organisme HLM sont transmises à l'autorité administrative qui pourra demander une nouvelle délibération du conseil d'administration de l'organisme concerné. »

La parole est à M. René Beaumont.

M. René Beaumont. Cet amendement, que j'ai annoncé dans la discussion générale, me paraît simple. Il vise à faire réfléchir un peu plus certains organismes HLM peu enclins à procéder à des ventes de logements en offrant au représentant de l'Etat la faculté de faire procéder à une deuxième délibération en cas de refus de vente pour des motifs supposés fallacieux.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission est favorable à un amendement qui, tout en laissant aux organismes et à eux seuls la responsabilité de décider, permet un réexamen du dossier.

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

M. le ministre du logement. Je suis favorable à l'intention qu'exprime M. Beaumont, président du Conseil national de l'habitat et je comprends très bien son souci.

Néanmoins, je dois faire part de mes hésitations et de mon embarras. Depuis le début, ma position est guidée par deux idées simples. Premièrement, il faut alléger la législation concernant la vente d'HLM de façon à lui enlever les obstacles, les difficultés, les poids et procédures administratives diverses qui sont inutilement compliquées et ne protègent personne contre qui que ce soit.

En revanche, j'ai, en tant que ministre du logement, passé une convention avec l'Union des HLM sur la politique de vente et j'ai le souci d'être respectueux de ce sur quoi nous nous sommes mis d'accord.

J'essaie de m'en tenir à ces deux principes. Or, je le sens, le mouvement HLM est très attaché au principe de son autonomie de décision. Nous avons toujours dit qu'il n'y aurait ni achat forcé ni vente obligatoire. Il y a une politique de la vente qui est voulue par les pouvoirs publics, qui est acceptée par le mouvement HLM et qu'il nous appartiendra de mettre en œuvre de façon déterminée. Je n'imagine pas qu'un organisme pourrait, de son

propre chef, dire qu'il n'a pas l'intention de vendre, malgré l'intention clairement affichée par les pouvoirs publics.

Faut-il écrire qu'il doit y avoir une deuxième délibération, laquelle, d'ailleurs, comme vous le savez, n'a pas de pouvoir contraignant ? Une telle procédure n'empêche pas les organismes HLM de fixer les loyers comme ils l'entendent ; ils ont une liberté, qui est aussi une responsabilité.

Au fond, il me semble que c'est un amendement de soupçon, disant entre les lignes aux organismes HLM qu'on ne leur fait pas confiance et que l'on prend des dispositions pour tenter de leur forcer la main.

J'ai l'intention de continuer à travailler avec le mouvement HLM dans la confiance, confiance qui, jusqu'à présent, n'a jamais été trahie. Si, dans dix-huit mois ou deux ans, l'on constate que le protocole signé par l'Etat avec le mouvement HLM n'a pas été suivi d'effet, je comprendrai que le législateur s'impatiente. Aujourd'hui, je lui suggère d'être confiant. Monsieur le député, ce serait une contribution à cette confiance que vous retiriez votre amendement.

M. le président. Monsieur Beaumont, vous laisserez-vous séduire par les sirènes ministérielles ? *(Sourires.)*

M. René Beaumont. Oui, monsieur le président, et cela ne vous surprendra pas ! Je suis séduit, c'est vrai, par cet appel à la confiance et je vais retirer volontiers mon amendement. J'ai bien noté que M. le ministre nous a dit que, sous dix-huit mois ou deux ans, on pourrait revoir, sur le plan législatif,...

M. Georges Sarre. Voir !

M. René Beaumont. ... voir ou revoir l'application qui a été faite du texte. A ce moment-là, j'aurai sans doute des amendements plus incisifs, tendant, par exemple, à donner une dotation préférentielle en PLA aux offices qui auront vendu proportionnellement le plus de logements. Cela me paraîtrait beaucoup plus incitateur.

M. Louis Pierna. Après avoir bradé la sécurité sociale, vous voulez brader le logement social !

M. le président. L'amendement n° 164 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 1^{er} bis modifié par l'amendement n° 11.

(L'article 1^{er} bis, ainsi modifié, est adopté.)

Article 2

M. le président. « Art. 2. - Dans l'article L. 443-8 du même code, les mots : "par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances" sont remplacés par les mots : "par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département d'implantation du logement". »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 2.

(L'article 2 est adopté.)

Après l'article 2

M. le président. M. Mariton, rapporteur, et M. Périssol ont présenté un amendement, n° 12, ainsi rédigé :

« Après l'article 2, insérer l'article suivant :

« La troisième phrase de l'article L. 443-9 du code de la construction et de l'habitation est supprimée. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Cet amendement rédactionnel vise à supprimer une redondance.

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

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 12. *(L'amendement est adopté.)*

Article 3

M. le président. « Art. 3. - L'article L. 443-10 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de vente à un acquéreur mentionné au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 443-11, les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 353-17 ne sont pas applicables et, par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention mentionnée à l'article L. 353-2 n'est pas opposable aux propriétaires successifs du logement. »

M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 13, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa de l'article 3 :

« Lorsque l'acquéreur d'un logement est une personne physique ou un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre le logement acquis à la disposition de personnes défavorisées, par dérogation aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 353-17 et aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention visée à l'article L. 353-2 n'est pas opposable aux propriétaires successifs du logement. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Hervé Mariton, rapporteur. C'est encore un amendement rédactionnel.

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

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 13. *(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 3, modifié par l'amendement n° 13.

(L'article 3, ainsi modifié, est adopté.)

Article 4

M. le président. « Art. 4. - I. - Le premier alinéa de l'article L. 443-11 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, sur demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent 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, à ses ascendants et descendants. »

« I bis. - Après le premier alinéa de l'article L. 443-11 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le refus de vente opposé par l'organisme propriétaire

à un locataire occupant qui demande à acquérir son logement doit être communiqué par écrit et motivé dans un délai de deux mois suivant le dépôt de l'acte de candidature. »

« II. - Les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 443-11 du même code sont abrogées.

« III. - *Supprimé.* »

M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 169, ainsi rédigé :

« Supprimer le I de l'article 4. »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. C'est, en effet, un amendement de suppression. Jusqu'à présent, on pouvait vendre des logements HLM aux seuls locataires. Le texte étend la possibilité de vente à son conjoint, à ses enfants, petits-enfants, parents, grand-parents. Voilà une conception linéaire un peu étroite de la famille. Ne pourrait-on étendre la disposition aux cousins, oncles et neveux ?... Bref, ce n'est pas sérieux. En fait, il ne s'agit que de vendre, quel que soit le lien avec l'occupant réel du logement.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a rejeté cet amendement. Le texte vise à faciliter et à encourager la vente et, par souci de prendre en compte la famille, il étend le bénéfice de ses dispositions aux parents de l'occupant.

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

M. le ministre du logement. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 169.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Mariton a présenté un amendement, n° 14, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa du I de l'article 4, après les mots : "conjoint ou", insérer les mots : "à son concubin notoire ou". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Il s'agit d'étendre la possibilité de vendre non seulement au conjoint, mais aussi au concubin notoire. Je présente cet amendement à titre personnel. Au-delà des choix propres à chacun d'entre nous, il me paraît important de tenir compte de l'état des mœurs.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission de la production et des échanges. Cet amendement a été présenté à titre personnel. La commission a émis un avis négatif sur la notion de la famille qui est celle de son auteur.

M. Louis Pierna. Ils font n'importe quoi, et ils sont réactionnaires !

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

M. le ministre du logement. Je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Après les riches moments du débat sur la famille que nous venons de vivre, je constate que la croisade pour l'ordre moral s'arrête à la vente des HLM ! Quand il s'agit de vendre, tout est bon.

Mme Muguette Jacquint. Tout à fait !

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Weber.

M. Jean-Jacques Weber. Au lieu de « concubin », terme affligeant, ne pourrait-on pas proposer « compagnon notoire » ? Ne serait-ce pas plus beau ?

M. Louis Pierna. Le certificat de concubinage est reconnu.

M. le président. La parole est à M. Hervé Mariton.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Je maintiens cette rédaction.

M. le président. De fait, c'est un terme juridique.

Mme Muguetta Jacquaint. Tout à fait.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 14. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 170, ainsi rédigé :

« Compléter le I de l'article 4 par l'alinéa suivant :

« Le prix de revente maximum du logement acquis dans les conditions définies par l'alinéa précédent est limité au montant du prix d'achat indexé sur l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. »

Sur cet amendement, Mme Hostalier a présenté un sous-amendement, n° 192, ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 170 par les mots : « augmenté des dépenses réalisées en vue d'améliorer le confort de l'habitation ». »

La parole est à M. Jacques Guyard, pour soutenir l'amendement n° 170.

M. Jacques Guyard. J'ai évoqué la question dans la discussion générale. Un locataire achète son logement. Cela peut être tout à fait légitime. Ce locataire bénéficie d'un prix d'achat du logement réduit par rapport aux conditions du marché puisqu'il est occupant. Chacun sait que la décote est imporrante. Si, quelques mois après, et pour des raisons qui ne sont pas toujours prévues par la loi - chômage, changement de travail, etc. - l'ex-locataire devenu propriétaire revend, il récupère très vite une plus-value. Cette opération me paraît profondément injuste, car il s'agit de détournement d'argent public. Et c'est pourquoi je propose de limiter le prix de revente au montant du prix d'achat indexé sur l'indice national du coût de la construction. Bien entendu, je suis d'accord avec le sous-amendement qui s'inspire du même esprit.

M. le président. La parole est à Mme Françoise Hostalier, pour soutenir le sous-amendement n° 192.

Mme Françoise Hostalier. Si l'amendement de M. Guyard était accepté, il comporterait une lacune : on peut très bien imaginer que la personne qui achète son logement y fasse des travaux. Il serait injuste qu'elle le revende sans rentrer dans ses frais.

M. Charles Revet. C'est le bon sens !

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. Je rassure Mme Hostalier puisque, de toute façon, la commission propose de repousser et son sous-amendement et l'amendement ! Nous souhaitons que les acquéreurs soient des propriétaires normaux.

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

M. le ministre du logement. Le Gouvernement émet un avis franchement défavorable. Vous savez, quand une famille achète un logement, en général c'est pour le garder et avoir le plaisir d'y vivre.

Si, par hasard, ou par des circonstances diverses, elle est amenée à le revendre, pourquoi voulez-vous la priver de la possibilité de le faire à meilleur coût ?

Ceux qui emploient à ce propos le terme de « spéculation » le font de façon abusive.

Les Domaines auront fait l'évaluation et le logement aura été vendu au prix qu'il vaut.

M. Jacques Guyard. Comme logement occupé !

M. le ministre du logement. Non, monsieur Guyard, et j'aurai l'occasion d'y revenir, cette évaluation porte sur le logement libre.

Le logement pourra aussi être revendu à un prix inférieur : tout dépendra du marché, personne ne le sait à l'avance. Laissons la famille libre de ses décisions et le marché fixer le prix. Moi, vous savez, monsieur Guyard, je ne serai pas malheureux si une famille qui a acheté un logement et qui est conduite à le revendre quelques années après gagne un peu d'argent. Tant mieux pour elle. Je n'appellerai pas cela de la spéculation. Ce sera pour elle une bonne nouvelle. Quand une famille s'enrichit, je ne m'en plains pas, j'espère que c'est aussi votre avis. *(« Très bien ! » sur les bancs du groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre.)*

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 192.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 170.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 15 et 173, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 15, présenté par M. Mariton, rapporteur, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa du paragraphe I bis de l'article 4 :

« Tout locataire peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et parvenir à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande. »

L'amendement n° 173, présenté par M. Daniel, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa du I bis de l'article 4 :

« L'acceptation ou le refus de vente donné par l'organisme propriétaire à un locataire occupant qui demande à acquérir son logement doit être communiqué par écrit dans un délai de deux mois suivant le dépôt de l'acte de candidature. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 15.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Il s'agit d'un amendement révolutionnaire... Il est composé de deux phrases. La première se réfère à ce que j'appellerai la liberté de la correspondance, la deuxième à ce que j'appellerai le principe de politesse et le principe de célérité.

Cette formule n'est pas contraignante pour les offices, mais permet aux locataires de témoigner de leur intention tout en respectant parfaitement le principe convenu entre le ministre et les organismes HLM : que ceux-ci déterminent seuls leur politique de vente.

M. le président. L'amendement n° 173 n'est pas soutenu.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 15 ?

M. le ministre du logement. J'ai essayé avec un effort louable, dont, je l'espère, vous me serez tous reconnaissants (*Sourires*), de percevoir la différence qu'il y a entre le I bis de l'article 4 du projet et la rédaction qui est proposée par la commission, sur un point extrêmement sensible pour les organismes HLM, car il est la marque de l'équilibre du protocole en faveur duquel je plaide devant vous, je veux parler du respect de la responsabilité des uns et des autres.

La rédaction qu'a adoptée le Sénat a fait un peu grincer des dents. Celle que la commission propose me paraît assez peu différente. Chacun sachant ainsi ce qu'il en est, je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 15. (*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 16, ainsi rédigé :

« Après le I bis de l'article 4, insérer le paragraphe suivant :

« Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 443-11 du même code, après le mot : "locataires", sont insérés les mots : "de logements". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Il s'agit de préciser que les logements HLM vacants doivent être offerts en priorité aux locataires « de logements » de l'organisme dans le département.

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

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 16. (*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 80 et 171.

L'amendement n° 80 est présenté par Mme Veyrinas ; l'amendement n° 171 est présenté par M. Guyard et les membres du groupe socialiste.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer le paragraphe II de l'article 4. »

L'amendement n° 80 n'est pas défendu.

La parole est à M. Jacques Guyard, pour soutenir l'amendement n° 171, dont l'adoption, je le signale, ferait tomber les amendements n° 118 et 119.

M. Jacques Guyard. Que deux amendements identiques soient présentés, l'un par Mme de Veyrinas et l'autre par le groupe socialiste, prouve bien que le bon sens traverse les bancs de l'Assemblée.

Actuellement, la réglementation sur la vente des logements HLM prévoit que le locataire acquéreur doit occuper son logement pendant cinq ans, sauf, bien sûr, si un événement touchant à sa vie personnelle l'oblige à déménager. La loi est, à cet égard, d'une assez grande souplesse puisque la notion qu'elle retient, celle de « changement fondamental » de la situation personnelle, intègre tous les événements notables qui légitiment un changement de domicile.

Ce texte étant parfait du point de vue des aléas de la vie, la suppression de toute obligation de résidence ne peut traduire qu'une chose : la volonté de faciliter la revente du logement. Et vous ne pourrez pas nous empêcher de penser qu'il flotte dans l'air comme une tentation de spéculation.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. C'est un avis qui laisse le rapporteur un peu perplexe.

La commission a d'abord rejeté l'amendement de M. Guyard, estimant que la durée minimale d'occupation de cinq ans par l'acquéreur d'un logement HLM n'avait pas de raison d'être maintenue. Puis, lors d'une réunion suivante, elle a adopté l'amendement n° 119, qui tend à préciser que « l'acquéreur ne peut pas aliéner son logement pendant une durée de cinq ans ».

J'étais personnellement hostile à l'ensemble de ces amendements, mais la position de la commission a évolué dans le temps.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 171 ?

M. le ministre du logement. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 171.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Périssol a présenté un amendement, n° 118, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le II de l'article 4 :

« II. - Le troisième alinéa de l'article L. 443-11 est remplacé par les alinéas suivants :

« L'acquéreur est tenu de conserver son logement pendant une durée minimale de cinq ans, à titre de résidence principale. Toutefois, il peut le louer, notamment si sa composition familiale s'est modifiée, le montant du loyer ne devant pas dépasser les plafonds des logements à loyers intermédiaires.

« Cette durée n'est pas opposable à l'acquéreur dont la situation personnelle aura connu postérieurement à l'acquisition du logement un changement fondamental, notamment une mutation professionnelle, le chômage ou un divorce. »

La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Je retire cet amendement au profit de l'amendement n° 119, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 118 est retiré.

L'amendement n° 119, présenté par M. Périssol, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le II de l'article 4 :

« La première phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-11 du même code est remplacée par la phrase suivante :

« L'acquéreur ne peut pas aliéner son logement pendant une durée de cinq ans. »

La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Monsieur le ministre, vous vous réjouiriez, disiez-vous, si l'acheteur d'un de ces logements pouvait le revendre, quelques années après, dans de bonnes conditions. Moi aussi, mais une question me préoccupe : que se passerait-il si la revente intervenait très peu de temps après la première transaction ? Je crois que cela restera un cas rare mais, encore une fois, nous sommes dans un domaine sensible. Ces logements ont évidemment bénéficié de nombreuses aides de la collectivité et nous devons veiller soigneusement à maintenir une certaine équité.

C'est pourquoi je propose que l'acquéreur ne puisse aliéner son logement pendant une certaine durée : j'ai prévu cinq ans, mais cela pourrait être plus court. Bien entendu, si un événement important survenait dans sa situation personnelle - chômage, divorce ou mutation professionnelle, par exemple - cette clause de non-aliénation serait caduque.

Cela étant, vous avez indiqué, monsieur le ministre, que l'estimation se ferait au prix du marché d'un logement libre d'occupation. Il est évident que si vous le précisez très explicitement, et à condition, bien entendu, que vous demandiez à votre collègue du budget de donner les instructions nécessaires aux Domaines pour qu'il en soit réellement ainsi - ce qui, je le répète, n'est pas le cas aujourd'hui - nous pourrions, bien sûr, reconsidérer cet amendement. Je serai donc très attentif à votre réponse.

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

M. le ministre du logement. Monsieur Périssol, je maintiens l'idée que, moins on réglemente en cette affaire, mieux cela vaut. J'ajoute qu'il ne peut y avoir de propriétaires « à demi-tarif » ou en « demi-solde ». Du reste, si vous maintenez une telle clause, l'acheteur serait fondé à soutenir que son droit de propriété étant restreint, le prix de vente ne peut pas être le même.

M. Laurent Dominati. Exact !

M. le ministre du logement. Du coup, c'est l'organisme HLM qui serait pénalisé puisqu'il ne pourrait vendre le logement qu'à un prix inférieur à sa valeur, tandis qu'au bout de cinq ans l'acheteur, devenu pleinement propriétaire, bénéficierait d'une plus-value dont l'organisme ne verrait pas un sou. Donc, il y a là une contradiction interne.

Il est vrai que les évaluations actuelles du service des domaines se caractérisent par un certain flou ou plutôt sont établies en fonction de doctrines variables d'un département à l'autre. Je vous répète donc très explicitement ce que j'ai indiqué à M. Guyard de façon incidente : il est bien entendu que le prix de vente proposé au locataire qui demande à devenir propriétaire doit être celui du logement libre.

M. Jean-Jacques Weber. Bien sûr !

M. le ministre du logement. C'est cela qui est équitable et juste. Je veillerai donc, avec mon collègue Nicolas Sarkozy, à ce que des instructions soient données aux services des Domaines pour qu'ils harmonisent leurs méthodes d'évaluation en se fondant sur cette idée.

Enfin, l'évaluation établie par les Domaines est un prix plancher. Les maires que vous êtes pour la plupart le savent bien. Lorsque vous demandez aux Domaines combien vaut un bien immobilier que votre commune a l'intention d'acheter, leur estimation vous sert de base pour discuter ensuite avec le vendeur. De même, l'organisme HLM sera fondé à considérer cette référence plutôt comme un plancher dans la négociation avec le candidat acheteur.

Il me semble, monsieur le député, que tous ces éléments sont de nature à vous rassurer. Car j'ai bien senti que votre inquiétude pourrait se résumer en un mot : c'est la spéculation que vous voulez éviter ou, en tout cas, le bénéfice immédiat illégitime. Je suis convaincu que cette situation ne pourra pas se produire parce que la vente aura été faite au prix du marché et que l'acquéreur, auquel il est souhaitable de donner tous les attributs de la propriété, ne pourra pas tirer des avantages que vous pourriez juger indus d'une revente éventuelle.

Votre amendement, monsieur Périssol, n'a-t-il pas trouvé sa réponse dans ma déclaration ?

M. le président. La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Monsieur le ministre, je vous donne acte que vous avez choisi l'une des deux voies que je proposais et que cette solution est parfaitement

logique. Dès lors que vous veillerez, avec le ministre du budget, à ce que l'estimation des Domaines se fasse au niveau du prix d'un logement libre d'occupation, on peut naturellement renoncer à toute clause de non-aliénation.

Simplement, ce choix ne va pas favoriser les candidats à l'acquisition d'un logement HLM puisqu'ils vont perdre la décote dont ils bénéficient actuellement dans certains cas, compte tenu des désordres que vous avez évoqués.

En tout état de cause, je retire mon amendement.

M. le ministre du logement. Puis-je ajouter un mot, monsieur le président ?

M. le président. Je vous en prie.

M. le ministre du logement. Je ne veux pas laisser à penser que les locataires candidats à l'achat seraient désavantagés par rapport à la situation actuelle.

M. Georges Sarre. Il faut savoir !

M. le ministre du logement. La vérité, en effet, est qu'il existe un certain désordre dans les références qui servent de base aux estimations, si bien que celles-ci varient d'un service des Domaines à l'aune et donc d'un organisme à l'autre. Nous allons essayer de mettre un peu de cohérence dans les normes d'appréciation pour qu'elles soient les mêmes dans tous les départements.

Il est bien clair, en tout cas, que les pouvoirs publics ne cherchent pas - comment disaient M. Guyard et M. Sarre ? - à « brader » le patrimoine des organismes HLM.

M. le président. L'amendement n° 119 est retiré. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 4, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 4, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 4

M. le président. M. René Beaumont a présenté un amendement, n° 165, ainsi libellé :

« Après l'article 4, insérer l'article suivant :

« L'article L. 443-12 du même code est complété par six alinéas ainsi rédigés :

« Le dossier d'information remis au futur acquéreur doit comporter :

« - un diagnostic global du bâti ;

« - les prévisions de travaux à moyen et long terme ;

« - le montant des impôts et taxes à la charge du propriétaire et de l'occupant ;

« - le montant des charges des copropriétés si elles sont connues ou leur évaluation précise ;

« - le règlement de copropriété s'il y a lieu. »

La parole est à M. René Beaumont.

M. René Beaumont. Cet amendement de précision reprend pour partie les dispositions introduites par nos collègues sénateurs à l'article 5 bis, mais il les complète utilement en prévoyant l'information de l'acquéreur sur deux points supplémentaires : le montant des impôts, spécialement de la taxe foncière, et le règlement de copropriété qui s'applique au logement.

Je ne me « crisperais » pas sur cet amendement, monsieur le ministre, mais j'estime que la connaissance de la charge fiscale directe et des règles qui régissent la copropriété sont deux éléments indispensables à l'information du nouveau propriétaire.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement et lui a préféré l'amendement n° 17, qu'elle a adopté, à l'article 5 bis.

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

M. le ministre du logement. Je comprends très bien les préoccupations fort légitimes exprimées par M. Beaumont, mais je me demande si les dispositions qu'il propose ne revêtent pas un caractère réglementaire et si elles ne pourraient pas figurer tout simplement dans les indications que le ministère donnera aux organismes.

Je suis par ailleurs très soucieux de ne pas placer les organismes dans des situations qui pourraient se retourner contre eux. Si on donnait à ce dossier d'information un caractère législatif, n'y aurait-il pas là matière à un contentieux assez important ? C'est cela mon inquiétude.

Supposons qu'un acheteur estime que l'organisme n'a pas pleinement satisfait à l'une des conditions requises : par exemple que le diagnostic de l'état de l'immeuble n'a pas révélé la nécessité de certains travaux. Il pourrait parfaitement intenter un recours et la multiplication de ces contentieux causerait aux organismes des difficultés assez redoutables.

Donner un caractère législatif à ces dispositions me paraît donc assez risqué et je suggère de les renvoyer aux textes réglementaires qui seront pris pour l'application de la loi.

M. le président. Monsieur Beaumont, maintenez-vous votre amendement ?

M. René Beaumont. Monsieur le ministre, je reconnais que mon amendement présente un caractère réglementaire et il ne me serait pas venu à l'idée de le déposer si vous n'aviez accepté, au Sénat, des dispositions du même ordre.

Cela dit, par courtoisie à votre égard et vis-à-vis de nos excellents collègues sénateurs, je veux bien le retirer, sous réserve que les textes réglementaires que vous allez prendre fassent référence, en particulier, au règlement de copropriété et à la taxe foncière, éléments d'information qui ne figurent pas à l'article 5 bis.

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

M. le ministre du logement. Monsieur Beaumont, je vous donne acte de votre demande, notamment sur le règlement de copropriété, dont la communication au nouveau propriétaire me semble indispensable.

M. le président. L'amendement n° 165 est retiré.

Article 5

M. le président. « Art. 5. - Le deuxième alinéa de l'article L. 443-13 du même code est ainsi rédigé :

« Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 5.

(L'article 5 est adopté.)

Après l'article 5

M. le président. L'amendement n° 81 de Mme de Veyrinas n'est pas défendu.

Article 5 bis

M. le président. « Art. 5 bis. - Lors de toute cession d'un appartement d'habitation à loyer modéré à l'un de ses occupants, il sera porté à la connaissance de l'acquéreur potentiel les conclusions d'un diagnostic concernant la qualité du bien offert. Une information précise lui sera également donnée sur les gros travaux à entreprendre sur les parties communes et éléments d'équipements collectifs, dans le cadre des obligations incombant aux organismes d'habitations à loyer modéré aux termes de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation. »

M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 17, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 5 bis :

« L'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'organisme d'habitations à loyer modéré remet à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et de copropriété des deux dernières années, la récapitulation des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes et, en tant que de besoin, une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre. »

Sur cet amendement, je suis saisi de deux sous-amendements présentés par M. Périssol.

Le sous-amendement n° 202 est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 17 par la phrase suivante : "Ces informations antérieures à la vente ne pourront être opposées par la copropriété aux organismes". »

Le sous-amendement n° 203 est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 17 par la phrase suivante : "L'établissement prêteur pourra avoir connaissance des informations remises par l'organisme d'habitations à loyer modéré à l'acquéreur personne physique". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 17.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Voici l'amendement que j'évoquais à l'instant. Il s'agit bien d'encourager la vente des HLM, mais pas dans n'importe quelles conditions. Cela suppose que l'acheteur potentiel dispose de certaines informations, en l'occurrence des informations de bilan plutôt que des informations prospectives dont le caractère incertain risquerait, en effet, de donner matière à contentieux. Par contre, la connaissance par l'acquéreur éventuel des travaux réalisés dans le passé est un élément très important.

Le Sénat avait prévu un certain nombre de mentions. Nous corrigeons quelque peu la présentation et le contenu de l'article et introduisons un élément nouveau, à savoir le montant des charges dues les deux dernières années.

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

M. le ministre du logement. Avis favorable.

M. le président. La parole est à M. Pierre-André Périssol, pour défendre les sous-amendements n° 202 et 203.

M. Pierre-André Périssol. Pour le sous-amendement n° 202, je reprendrai l'argumentation développée précédemment par le ministre. Autant je crois indispensable, comme le prévoit l'amendement du rapporteur, que les

organismes remettent à l'acquéreur éventuel une récapitulation des travaux réalisés et, en tant que de besoin, une liste des travaux d'amélioration qu'il serait souhaitable d'entreprendre, aurant je crois que certains « pépins » - par exemple une chaudière qui éclate - ne sont pas prévisibles. Il ne faut donc pas que ces informations antérieures à la vente puissent être opposées par la copropriété aux organismes.

S'agissant du sous-amendement n° 203, l'établissement prêteur doit, à mon avis, avoir connaissance des informations transmises à l'acheteur potentiel puisqu'il lui revient d'apprécier la solvabilité du ménage en fonction non seulement du prix du logement, mais aussi des charges qu'il aura à subir rapidement en raison des travaux à entreprendre.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a repoussé ces deux sous-amendements.

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

M. le ministre du logement. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 202.

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

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 203.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 17, modifié par le sous-amendement n° 203.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 5 bis et l'amendement n° 120 corrigé de M. Pérois n'a plus d'objet.

Après l'article 5 bis

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n° 18, 72 et 73, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 18, présenté par M. Mariton, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Après l'article 5 bis, insérer l'article suivant :

« L'article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont applicables aux logements locatifs des sociétés d'économie mixte faisant l'objet des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 et autres que ceux mentionnés à l'alinéa précédent et, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'Etat. Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement conventionné vacant ou un logement social vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné ou de son patrimoine social dans le département par voie de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 443-11. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés ou de logements locatifs sociaux, à

des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives conventionnées ou d'habitations locatives sociales, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés, en vue d'un usage locatif ou d'un usage locatif social. »

Sur cet amendement, M. René Beaumont a présenté un sous-amendement, n° 160, ainsi rédigé :

« Dans la deuxième et la troisième phrase du deuxième alinéa de l'amendement n° 18, supprimer les mots : "en priorité". »

L'amendement n° 73, présenté par M. Boyon et M. Daniel Arata, est ainsi libellé :

« Après l'article 5 bis, insérer l'article suivant :

« L'article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont applicables aux logements locatifs des sociétés d'économie mixte faisant l'objet des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 et autres que ceux mentionnés à l'alinéa précédent. Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans le département par voie de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 443-11. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives conventionnées, ou à des acquisitions de logements à conventionner en vue d'un usage locatif. »

L'amendement n° 72, présenté par M. Boyon et M. Léon Bertrand, est ainsi libellé :

« Après l'article 5 bis, insérer l'article suivant :

« L'article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont également applicables, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'Etat. Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement social vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine social dans le département par voie de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 443-11. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs sociaux, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives sociales, ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif social. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 18.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Il s'agit d'étendre aux logements conventionnés des sociétés d'économie mixte, en métropole et outre-mer, la réglementation de la vente d'HLM.

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

M. le ministre du logement. Avis favorable.

M. le président. La parole est à M. René Beaumont, pour soutenir le sous-amendement n° 160.

M. René Beaumont. Ce sous-amendement, qui peut paraître rédactionnel, a une incidence assez importante sur le fond.

Employer dans une loi l'expression « en priorité » relève du flou artistique !

En effet, faire quelque chose en priorité suppose que l'on peut faire autre chose.

Mais il y a plus grave : l'amendement n° 18 soumet les sociétés anonymes d'HLM au dispositif prévu pour les offices. Je souhaite que les sociétés anonymes d'HLM ne puissent vendre qu'à leurs locataires et non pas leur offrir « en priorité » leur patrimoine social. Je m'oppose formellement à ce qu'elles puissent le vendre à d'autres.

Quant au produit de la vente et au surplus, ils doivent être, comme pour les offices, affectés uniquement à la construction ou à la restauration du patrimoine, pas à autre chose et surtout pas à la résorption d'un déficit, car ainsi une société anonyme vendrait, braderait son parc comme disaient nos collègues, pour combler son déficit ; ce serait très dangereux.

Monsieur le ministre, je vous demande d'être particulièrement attentif au risque de dérive très grave que présente ce texte.

M. le président. La parole est à M. Daniel Arata, pour soutenir l'amendement n° 73.

M. Daniel Arata. Par cet amendement, nous demandons que les profits tirés de la vente de logements HLM ou conventionnés soient destinés à la construction et à l'amélioration des conditions de vie dans les logements à caractère social.

Si la vente peut permettre à une partie de la population d'accéder à la propriété, il n'en demeure pas moins nécessaire de préserver un équilibre sain entre les communes dont les revenus sont souvent dépendants d'une activité agricole saisonnière aléatoire.

Le chapitre 1^{er} du projet de loi relatif à l'habitat a pour objet de faciliter la vente de logements HLM et locatifs conventionnés ; force est de constater qu'il tend à encourager les personnes aux revenus moyens à investir dans le bâtiment pour acquérir leur logement. Toutefois, il ne faut pas oublier les personnes qui continuellement présentent leur demande aux offices chargés de la gestion des HLM. Les besoins conjoncturels en logements sont donc importants. Si nous voulons garder des villages vivants et actifs, il faut y retenir les populations jeunes qui, ne trouvant plus à se loger dans leur commune, émigrent dans les villes. Si l'Assemblée prend la décision de favoriser la vente de logements HLM afin de permettre à leurs locataires d'accéder à la propriété, elle doit, par conséquent, accompagner ces mesures de projets d'aménagement de nouvelles structures d'accueil et de rénovation des logements.

Mme Muguette Jacquaint. C'est bien la démonstration que ce texte ne réglera pas le problème du logement !

M. Charles Revet. Au contraire !

M. le président. Puis-je considérer, mon cher collègue, que vous avez aussi défendu l'amendement n° 72 ?

M. Daniel Arata. Oui, monsieur le président.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n° 73 et 72 ?

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable sur l'amendement n° 72 et l'amendement n° 73. Ils sont, en fait, repris dans l'amendement n° 18.

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

M. le ministre du logement. Je suis favorable à l'amendement n° 18, présenté par la commission de la production et des échanges.

Les deux amendements n° 72 et 73 doivent, me semble-t-il, s'effacer derrière celui-ci.

Quant au sous-amendement n° 160 de M. Beaumont, je ne vois pas d'inconvénient à ce qu'il soit adopté.

M. Charles Revet. C'est une précision importante.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 160 de M. Beaumont ?

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission l'a repoussé.

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Un de ces amendements concerne les logements locatifs sociaux des départements d'outre-mer. Vous connaissez tous la situation du logement social outre-mer ; elle n'est pas exactement la même qu'en métropole : souvent des logements locatifs sociaux sont, par rapport à l'état moyen du parc, de très bonne qualité. Si l'on fait ouvrir le débat sur la vente de logements locatifs sociaux en métropole, il faudrait réserver le sort de l'outre-mer. Je doute que les élus d'outre-mer, y compris ceux qui sont les plus proches de vous, vous suivent très aisément sur ce point.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. Je voudrais expliciter la position de la commission.

Les dispositions concernant les ventes de logements HLM comportent déjà cette notion de priorité. La vente est en priorité proposée à telle catégorie. Il nous paraît donc cohérent que le même dispositif soit appliqué aux SEM.

M. le président. La parole est à M. René Beaumont.

M. René Beaumont. Que je sache, jusqu'à présent, on ne vend de logement HLM qu'aux locataires, et non « en priorité » aux locataires. Il faut être très clair sur ce point.

M. Louis Pierna. On peut vendre aussi à l'oncle, au grand-père...

M. René Beaumont. En effet, aux ascendants ou aux descendants du locataire. Mais écrire « en priorité aux locataires » signifie qu'on peut le vendre à n'importe qui, et cela me paraît très grave.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Il s'agit de logements vacants !

M. René Beaumont. S'il est vacant, par définition, il n'a pas de locataire !

Excusez-moi d'insister, monsieur le rapporteur, monsieur le ministre, mais cette disposition me paraît établir une différence très grave, à laquelle je suis particulièrement sensible, en tant que président d'office d'HLM, entre les offices et les SA d'HLM, et peut-être plus encore dans les DOM, comme vient de le signaler M. Guyard.

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

M. le ministre du logement. Je souhaite mettre un peu de clarté dans le débat qui s'instaure entre la commission, M. Beaumont et moi-même.

Les dispositions de cet article additionnel concernent la vente, non pas de logements HLM à leurs locataires, dont nous parlions jusqu'à présent, mais de logements vacants de sociétés d'économie mixte auxquels elles étendent la réglementation de la vente d'HLM. Il ne s'agit donc plus du débat qui nous a retenus pas mal de temps cet après-midi et ce soir sur la vente d'HLM à leurs locataires.

Il s'agit de savoir à qui la société d'économie mixte peut vendre des logements par définition vides. Le texte dit « en priorité » aux locataires du patrimoine de la société en question. C'est tout.

M. le président. La parole est à M. Louis Pierna.

M. Louis Pierna. Comment peut-il y avoir des logements HLM vacants alors qu'il y a des longues listes d'attente dans toutes nos villes? Dans la mienne, j'ai 1 500 demandes pour 70 p. 100 de logements sociaux. S'il y a des logements vides en région parisienne, c'est que les offices d'HLM ne les attribuent pas.

Alors qu'il y a pénurie de logements, il est scandaleux de vouloir vendre le parc HLM.

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

M. Laurent Dominati. Comme l'a rappelé le ministre, il est bien inscrit dans le texte: « logement vacant ». Si on supprime les mots: « en priorité », je ne comprends plus très bien ce que cela signifie. En effet, si personne sur l'ensemble des locataires ne veut acheter le logement, que fait-on? Je ne vois pas pourquoi les autres, ceux qui sont inscrits sur les listes d'attente pour obtenir un logement HLM seraient exclus de cette chance. Si c'est une chance, pourquoi la réserver à ceux qui ont déjà celle de payer un loyer moins cher?

A Paris, il y a quantité de gens qui n'ont pas la chance d'avoir un logement HLM et qui sont inscrits sur des listes prioritaires.

M. Louis Pierna. Il y a 60 000 demandeurs de logement à Paris!

M. Laurent Dominati. 65 000!

M. Louis Pierna. Il ne devrait donc pas y avoir de logements vacants!

M. Laurent Dominati. Il y a des logements vacants - tout le monde le sait - pour des raisons de gestion ou de réhabilitation.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 160.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 18, modifié par le sous-amendement n° 160.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. En conséquence, les amendements n° 73 et 72 de M. Jacques Boyon n'ont plus d'objet. L'amendement n° 159 de M. Angot n'est pas défendu.

Article 6

M. le président. Je donne lecture de l'article 6.

CHAPITRE II

Adaptation de la législation des rapports locatifs

« Art. 6. - I. - Le début de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigé :

« Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

« - le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

« - la date de prise d'effet et la durée ;

« - la consistance et... *(le reste sans changement).* »

« II. - Le dernier alinéa du même article est complété par une phrase ainsi rédigée :

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire. »

Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix l'article 6.

(L'article 6 est adopté.)

Après l'article 6

M. le président. M. Gayssot, M. Grandpierre, Mme Jambu et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 90, ainsi rédigé :

« Après l'article 6, insérer l'article suivant :

« La constitution et la gestion d'un dossier individuel par une agence de location ou de vente de logements ne peuvent donner lieu à un versement supérieur à un montant fixé par décret qui correspond au coût du service rendu. »

La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Les agences demandent de plus en plus à leurs clients, pour la constitution des dossiers, le versement, avant toute prestation de services, d'une somme forfaitaire élevée et ne correspondant pas, à l'évidence, à des frais réels.

Les exemples d'abus, malheureusement, ne manquent pas dans une période où certains propriétaires profitent d'une législation qui leur est souvent favorable et du manque de logements. Qu'il y ait ou non abus de confiance, il est important que le législateur tempère les excès et contribue à assurer une meilleure protection des personnes que leur situation rend, à moment donné, vulnérables à des exigences injustifiées.

Tel est l'objet de notre amendement.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission l'a repoussé.

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

M. le ministre du logement. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 90. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. L'amendement n° 107 de M. Jean-François Mancel n'est pas soutenu.

Article 7

M. le président. « Art. 7. - Dans la deuxième phrase du septième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : "au moins deux jours à l'avance" sont remplacés par les mots : "au moins sept jours à l'avance". »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 7.

(L'article 7 est adopté.)

Après l'article 7

M. le président. M. Gayssot, M. Grandpierre, Mme Jambu et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 89, ainsi libellé :

« Après l'article 7, insérer l'article suivant :

« Après les mots : "tel que défini", la fin de l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est ainsi rédigée : "à l'article 1^{er} demeure à la charge exclusive du bailleur". »

La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Dans une période de tension comme celle que nous connaissons, où la demande de logements à bon marché dépasse l'offre, il nous paraît important d'apporter certaines garanties.

Il suffit de chercher un logement dans la région parisienne pour se rendre compte des abus commis par de nombreuses agences immobilières : dossiers payants, frais exorbitants, pour la location, parfois, de véritables taudis.

Dès lors, mettre à la charge du candidat bailleur la rémunération de la prestation fournie par le tenant de l'agence immobilière semble souhaitable.

Certes, les lois Quilliot et Mermaz, votées en 1982 et 1989, établissaient un équilibre des relations entre bailleur et locataire. Mais depuis, la situation s'est malheureusement détériorée, et certains en profitent. D'où l'opportunité de cet amendement.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. Votre groupe, madame Jacquaint, avait dans la loi de 1982 soutenu un dispositif inverse. Je ne pense pas que la situation du logement se soit beaucoup détériorée depuis...

M. Louis Pierna. Entre 1982 et aujourd'hui ? Vous n'êtes vraiment pas au fait des choses !

M. Hervé Mariton, rapporteur. ... en tout cas, ces derniers mois.

La commission a repoussé cet amendement.

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

M. le ministre du logement. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 89.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. René Beaumont a présenté un amendement, n° 161, ainsi rédigé :

« Après l'article 7, insérer l'article suivant :

« Compléter l'avant-dernier alinéa de l'article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 par la phrase suivante : "Cette justification résulte notamment de la remise au bailleur d'une attestation produite par l'assureur ou son représentant". »

La parole est à M. René Beaumont.

M. René Beaumont. Il s'agit d'encourager les assureurs ou leurs courtiers à fournir systématiquement à leurs clients une justification qu'ils remettront à leur bailleur. Si cette attestation était obligatoire, on éviterait beaucoup de problèmes.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a accepté cet amendement.

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

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 161.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. René Beaumont a présenté un amendement, n° 162, ainsi rédigé :

« Le dernier alinéa de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est remplacé par les deux alinéas suivants :

« Toute disposition prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location par défaut d'assurances des locataires ne produit d'effet que deux mois après un commandement demeuré infructueux.

« Les modifications reproduisent à peine de nullité les deux alinéas précédents. »

La parole est à M. René Beaumont.

M. René Beaumont. Il s'agit simplement de faire passer le délai de résiliation de un à deux mois. Un mois me semble un délai un peu court, même après diverses notifications, en particulier des commandements pour que des gens qui ne sont ni fortunés ni compétents pour négocier un contrat puissent souscrire une assurance. Deux mois me paraissent un délai plus favorable aux locataires.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a repoussé l'amendement n° 162. Si le locataire ne s'est pas assuré après le mois qui lui a été accordé, il risque fort de ne pas le faire, même avec un mois de plus !

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

M. le ministre du logement. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 162.

(L'amendement est adopté.)

Article 8

M. le président. « Art. 8. - I. - Il est inséré, dans le chapitre 1^{er} du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, après l'article 9, un article 9-1 ainsi rédigé :

« Art. 9-1. - Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si le conjoint n'a pas fait préalablement connaître son existence au bailleur. »

« I bis. - Le I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si le conjoint n'a pas fait préalablement connaître son existence au bailleur. »

« II. - Dans l'article 28 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et

le développement de l'offre foncière, les mots : "des chapitres I^{er} à III et les articles 30 à 33 du présent titre" sont remplacés par les mots : "des articles 30 à 33 du présent chapitre et des chapitres I^{er} à III, à l'exception des articles 10 et 11, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986". »

« III. - L'article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée et le dernier alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée sont applicables aux notifications et significations faites à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi. »

M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 19, ainsi libellé :

« Après les mots : "conjoint du locataire", rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa du I de l'article 8 : "s'il ne s'est pas fait connaître préalablement du bailleur, soit par lui-même, soit par le preneur". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Il s'agit par cet amendement d'assouplir les conditions dans lesquelles le bailleur peut être informé de l'existence du conjoint du preneur.

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

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 19. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 20, ainsi libellé :

« Après le paragraphe I de l'article 8, insérer le paragraphe suivant :

« L'article 6 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les demandes de résiliation faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi s'il ne s'est pas fait connaître préalablement du bailleur, soit par lui-même, soit par le preneur. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Il s'agit d'étendre au conjoint du locataire l'opposabilité des conventions résiliant un bail en cours afin de libérer les lieux pour démolition ou travaux très importants engagés en vue de la reconstruction d'un immeuble plus grand ou de meilleur confort.

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

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 20. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 21, ainsi libellé :

« Dans le deuxième alinéa du I bis de l'article 8, après les mots : "occupant de bonne foi", rédiger ainsi la fin de cet alinéa : "s'il ne s'est pas fait connaître préalablement du bailleur, soit par lui-même, soit par le preneur". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Il s'agit, par cet amendement, d'étendre le dispositif de l'amendement n° 19 aux contrats de location conclus à la suite de la division d'un immeuble par lots.

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

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 21. (L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 8, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 8, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 8

M. le président. M. Grandpierre, M. Gayssot, Mme Jambu et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 92, ainsi libellé :

« Après l'article 8, insérer l'article suivant :

« Il est inséré dans le code civil un article 767-1 ainsi rédigé :

« Art. 767-1. - La succession de l'époux prédécédé doit assurer au conjoint survivant le maintien de ses conditions d'existence et notamment de son cadre de vie.

« Le cadre de vie du conjoint est constitué par l'immeuble qui, au jour du décès, était son habitation principale, ainsi que par le mobilier dont le logement était pourvu.

« Lorsque l'habitation dépend de la succession du prédécédé et que le conjoint ne peut en jouir à titre de propriétaire, de copropriétaire ou d'usufruitier, elle lui est concédée à bail par le juge sur sa demande.

« Lorsque l'habitation était assurée au moyen d'un bail à loyer, le droit au bail est attribué, outre le mobilier, au conjoint survivant dès lors que celui-ci en fait la demande.

« Dans tous les cas, la succession peut être tenue de contribuer au loyer et aux charges de l'habitation, dans une proportion que le juge détermine et qu'il peut réviser. »

La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Il s'agit là d'assurer au conjoint survivant un minimum successoral garanti qui, dans la plupart des cas, sera le maintien des conditions d'existence dans le logement qu'il occupait avec son conjoint.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement. Dans ce domaine, la volonté des époux doit pouvoir continuer à s'exprimer librement. Il existe une procédure de donation au dernier vivant qui nous paraît répondre au souci de Mme Jacquaint.

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

M. le ministre du logement. L'amendement vise à introduire dans le projet de loi une disposition qui concerne les droits successoraux du conjoint survivant. Il s'agit d'ailleurs de la reprise presque littérale d'un article du projet de la loi relatif aux droits des héritiers qui avait été déposé par la chancellerie sous la précédente législature.

Cette disposition n'a donc aucun lien avec le projet aujourd'hui en discussion. Le droit au maintien des conditions d'existence du conjoint survivant ne peut être déterminé qu'au regard de l'ensemble des droits successoraux conférés au conjoint. Il ne peut être envisagé que dans le cadre d'une réforme d'ensemble de ces droits.

Je vous suggère, mesdames, messieurs les députés, de repousser l'amendement qui vous est soumis. J'ajoute qu'une telle rédaction pose des problèmes de fond au regard des droits de succession, problèmes qui n'ont pas été suffisamment examinés et qui, par conséquent, ne seraient pas résolus par l'adoption de cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 92. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

Article 9

M. le président. « Art. 9. - I. - Le deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précité est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

« En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales. »

« II. - La première phrase du dernier alinéa du même article est ainsi rédigée :

« En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article. »

M. Gayssot, M. Grandpierre, Mme Jambu et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 93, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 9 :

« Le premier alinéa de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigé :

« Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à six ans. »

La parole est à M. Louis Pierna.

M. Louis Pierna. Monsieur le président, l'article 9 prévoit de limiter, en cas de tacite reconduction, la durée du contrat de location à trois ans - c'est-à-dire la durée la moins longue possible. Le Gouvernement prend une fois de plus le parti des bailleurs contre celui des locataires. C'est un encouragement à la libéralisation des loyers, comme si cette libéralisation n'avait pas fait assez de dégâts. Plus les loyers sont libres, moins les familles sont libres de se loger. Ce n'est pas faire de l'idéologie, c'est un constat.

Notre amendement vise les bailleurs institutionnels qui souhaitent raccourcir la période de validité du contrat, ce qui, en corollaire, leur ouvrirait de nouvelles possibilités d'aligner par le haut le niveau des loyers.

Nous proposons donc l'égalité de traitement pour tous les bailleurs, en étendant le principe de la durée de six ans à tous les contrats de location.

Cette proposition permettrait d'équilibrer la pratique locative et de sécuriser davantage le locataire, sans le dispenser, au cas où le service rendu par le bailleur ne répondrait pas à son attente, de mettre en œuvre toute démarche appropriée.

Votre projet de loi ne manque pas de mesures en faveur des propriétaires, pourquoi ne pas faire un geste en faveur des locataires ?

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement.

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

M. le ministre du logement. Avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 93. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 22, ainsi libellé :

« Compléter l'article 9 par un paragraphe ainsi rédigé :

« Au deuxième alinéa de l'article 15-I de la loi n° 89-462 du 23 décembre 1989, les mots : "ou de perte d'emploi" sont remplacés par les mots : "de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Actuellement, le préavis de durée réduite vaut dans l'hypothèse de perte d'emploi. Il ne vaut pas, par exemple, pour un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Cet amendement vise à apporter cette petite amélioration concrète.

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

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 22. *(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 9, modifié par l'amendement n° 22.

(L'article 9, ainsi modifié, est adopté.)

Article 10

M. le président. « Art. 10. - I. - Les quatrième et cinquième alinéas du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

« Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification. »

« II. - Dans le deuxième alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée, les mots : "pendant une durée d'un mois" sont remplacés par les mots : "pendant une durée de deux mois". »

« III. - Les quatrième, cinquième et sixième alinéas du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée sont ainsi rédigés :

« Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

« Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Les termes des cinq alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification. »

« IV. - Le présent article entrera en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

« Toutefois :

« a) Lorsque le locataire a reçu notification du congé antérieurement à cette date, les règles applicables à ce congé et à la vente du local demeurent celles du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée dans sa rédaction antérieure à la présente loi ;

« b) Lorsque le locataire ou occupant de bonne foi a reçu antérieurement à cette même date notification de l'offre de vente prévue au I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée, les règles applicables à la vente du local demeurent celles de ce I de l'article 10 dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente loi. »

MM. Grandpierre, M. Gayssot, Mme Jambu et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 94, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 10 :

« Le premier alinéa du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est ainsi rédigé :

« Lorsque le congé est fondé sur la décision de vendre le logement, le bailleur personne physique doit justifier de circonstances personnelles, familiales ou économiques graves. S'il s'agit d'un bailleur personne morale, le congé doit être assorti d'une proposition de relogement correspondant aux besoins et possibilités du locataire. »

La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Le Gouvernement semble persuadé, comme le laisse percevoir son projet de loi, que protéger trop les locataires risquerait de décourager les propriétaires bailleurs. Notre amendement ne vise pas à ajouter une contrainte au propriétaire, mais à donner quelques droits aux locataires.

Nous proposons donc que, lorsque le congé est fondé sur la décision de vendre le logement, les bailleurs justifient de bonnes raisons ou proposent des solutions de relogement.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. Avis défavorable.

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

M. le ministre du logement. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 94. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 23 corrigé, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 10, après les mots : "lorsque le", substituer au mot : "propriétaire" le mot : "bailleur". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Cet amendement précise que le congé valant offre de vente ne peut être donné que par le bailleur. Cette précision est utile dans le cas où la propriété de l'immeuble loué est démembrée entre un nu-propriétaire et un usufruitier.

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

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 23 corrigé.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 10, modifié par l'amendement n° 23 corrigé.

(L'article 10, ainsi modifié, est adopté.)

Article 11

M. le président. « Art. 11. - I. - Dans la première phrase du deuxième alinéa du b de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : "pendant une durée de cinq ans à compter de la date de la publication de la présente loi" sont remplacés par les mots : "jusqu'au 31 juillet 1997".

« II. - Le début de la seconde phrase du même alinéa est ainsi rédigé : "Avant cette date, le Gouvernement..." (le reste sans changement). »

A l'article 11, je suis saisi de cinq amendements, n° 150, 215, 95 rectifié, 151 et 172, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 150, présenté par M. Mesmin, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 11 :

« L'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le loyer des logements neufs et des locaux vacants est fixé librement entre les parties. »

L'amendement n° 215, présenté par M. Vivien, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 11 :

« I. - Les dispositions de l'article 17 (a et b) de la loi n° 89-469 du 6 juillet 1989 sont remplacées par la disposition suivante : "Le loyer des logements vacants est librement fixé entre les parties".

« II. - Au premier alinéa de l'article 18 de la loi n° 89-469 du 6 juillet 1989, les mots : "des logements vacants définis au b de l'article 17 et..." sont supprimés.

« III. - A la fin du premier alinéa de l'article 18 de la loi n° 89-469 du 6 juillet 1989, les mots : "du même article" sont remplacés par les mots : "de l'article 17 de la présente loi". »

L'amendement n° 95 rectifié, présenté par M. Gayssot, M. Grandpierre, Mme Jambu et les membres du groupe communiste et apparenté, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 11 :

« Le sixième alinéa de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est supprimé. »

L'amendement n° 151, présenté par M. Mesmin, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 11 :

« La deuxième phrase du deuxième alinéa et le troisième alinéa de l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Les références notifiées par le bailleur doivent concerner des locations ayant pris effet dans les douze derniers mois. »

L'amendement n° 172, présenté par M. Guyard et les membres du groupe socialiste, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 11 :

« Après le premier alinéa du b de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La dernière quittance du loyer visé à l'alinéa précédent est transmise par le bailleur au nouveau locataire. »

La parole est à M. Georges Mesmin, pour soutenir l'amendement n° 150.

M. Georges Mesmin. Il serait de bonne politique, me semble-t-il, de regrouper les locaux vacants et les logements neufs. En effet, il n'y a pas de raison de continuer à régler le montant des loyers. Le retour à la liberté me paraît la meilleure des formules. Mon amendement permettrait d'harmoniser la législation sur les baux d'habitation, d'accroître la fluidité du marché et de mobiliser davantage le parc de logements existant. De trop nombreux locaux restent vacants, les propriétaires se refusant à les louer par crainte d'être pénalisés. Il faut les rassurer.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement car elle entend respecter l'esprit de concertation qui prévaut dans les rapports entre bailleurs et locataires.

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

M. le ministre du logement. Je suis sensible aux propos de M. Mesmin qui soulève, en effet, un vrai problème.

L'objectif vers lequel il est souhaitable de cheminer est sans aucun doute celui d'un marché du logement qui permette d'élargir au maximum la marge de liberté de ses acteurs - bailleurs et locataires - pour la fixation du prix et des modalités de leur contribution mutuelle.

Cela dit, j'ai été très impressionné par l'accord auquel sont parvenus les propriétaires et les locataires au sein de la commission nationale de concertation. Après de longues délibérations, ils m'ont présenté par écrit, avant de me les exposer oralement lorsque je les ai reçus, leurs demandes précises sur l'aménagement de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989. J'aurais l'impression de ne pas me rendre à leur demande commune si j'agissais autrement.

C'est pourquoi je suis conduit à vous demander de conserver la rédaction telle qu'elle est issue du projet du Gouvernement et à repousser cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 215 n'est pas soutenu.

La parole est à M. Louis Pierna, pour soutenir l'amendement n° 95 rectifié.

M. Pierre Pierna. Cet amendement tend à simplifier le mode de fixation des loyers.

En effet, le paragraphe b de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location, qui ne sont ni neufs ni réhabilités, doit être fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Ce paragraphe concerne habituellement les logements sortis du cadre de la loi de 1948, ainsi que la plupart de ceux qui ont été construits entre la promulgation de cette loi de 1948 et celle de la loi Méhaignerie. Il concerne donc la majeure partie du patrimoine immobilier de notre pays.

Ce dispositif protège les locataires de ces logements de toute hausse intempestive et automatique des loyers.

Le fait que les loyers de ces logements soient fixés par référence à ceux qui sont habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, apporte incontestablement une garantie de modération aux locataires concernés.

Mais cette disposition n'est que temporaire car le deuxième alinéa du paragraphe b, qui est en fait le septième de l'article, prévoit qu'elle ne sera applicable que pendant une durée de cinq ans à compter de la date de publication de la loi de 1989. En conséquence, cette disposition va disparaître le 8 juillet prochain.

Notre amendement a pour objet de remédier à cet inconvénient et de permettre une prolongation de cette disposition, intéressante pour le locataire car elle empêche l'escalade spéculative.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement.

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

M. le ministre du logement. Avis défavorable.

M. Louis Pierna. Alors, les loyers augmenteront !

M. le président. La parole est à M. Georges Mesmin, pour soutenir l'amendement n° 151.

M. Georges Mesmin. J'aimerais répondre à M. le ministre.

Que les propriétaires et les locataires se soient mis d'accord sur le dispositif proposé ne me paraît pas un argument suffisant. Cela fait au moins soixante-dix ans que les malheureux propriétaires sont échaudés tant ils sont taxés ! Ils ont pris l'habitude d'être doux et complaisants, espérant qu'on leur accorde quelques petites ouvertures, dont ils se contentent !

M. Louis Pierna. Les locataires, eux sans doute, sont choyés !

M. Georges Mesmin. Mais la liberté des contrats figure bien au programme des libéraux que nous sommes ! Que je suis en tout cas, et que M. le ministre prétend être de temps en temps ! On peut d'ailleurs se demander si le Gouvernement l'est vraiment.

Si on veut disposer de logements locatifs, il ne faut pas pénaliser les propriétaires.

M. Louis Pierna. Les malheureux !

M. Georges Mesmin. On l'a fait depuis soixante-dix ans. Le résultat est là : il n'y a plus de logements locatifs. Alors, on se lamente et on veut continuer à taxer en croyant que c'est la solution.

Pas du tout ! C'est le contraire ! La solution, c'est de redonner confiance aux propriétaires, qui investiront dans de nouveaux logements et qui pourront ainsi mettre à la disposition de la population des logements locatifs.

Mais on les massacre. Et ils ont été tellement massacrés dans le passé, par la loi de 1948, par la loi Quilliot, de sinistre mémoire,...

M. Louis Pierna. Mieux vaudrait entendre ça qu'être sourd !

M. Georges Mesmin. ... qui avait complètement asséché le marché locatif.

Alors, les propriétaires sont d'accord, dit-on. Bien sûr ! Habités qu'ils sont à porter un énorme collier, si on leur enlève un petit morceau de ce collier, ils ont l'air contents. En réalité, ils ne le sont pas. Il faut leur redonner espoir.

Je ne partage pas votre point de vue, monsieur le ministre, car votre projet n'est pas suffisamment audacieux. Il va dans le bon sens, c'est vrai, mais il faudrait faire des pas un peu plus vigoureux.

L'amendement n° 151 est un amendement de repli. Bien entendu, je préfère de beaucoup l'amendement n° 150. Pour le cas où il ne serait pas voté, je propose seulement que l'on harmonise un peu les conditions de référence et qu'il y ait un système unique.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement.

L'analyse de M. Mesmin est assez juste, mais il s'agit d'une solution de compromis. L'abrogation de la prolongation du dispositif de 1989 ne paraît pas aujourd'hui souhaitable et le système de référence proposé n'est sans doute pas le mieux adapté.

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

M. le ministre du logement. A beaucoup d'égards, je partage l'analyse de M. Mesmin lorsqu'il dit que c'est parce que l'on a trop réglementé et de façon systématique aux dépens des propriétaires que l'on assiste à une crise du logement et qu'on ne trouve plus d'investisseurs disposés à investir leur épargne dans le logement. S'il y a moins de bailleurs qu'autrefois, si, chaque année, des logements deviennent vacants, alors qu'on a besoin de loger des familles, c'est sans doute en effet parce qu'on les a découragés, par la loi et par la fiscalité.

Avec la loi Méhaignerie, qui est en gros le dispositif actuel, même s'il a été sur quelques points modifié en 1989, nous avons fait un premier pas important vers l'équilibre des rapports entre les locataires et les propriétaires, et la Commission nationale de concertation vient de me demander, sur ce point central qu'est l'article 17, les loyers des logements vacants, de prolonger pour trois ans le système existant. C'est une prolongation limitée dans le temps et, par conséquent, la question se posera nécessairement à nouveau dans trois ans. Sans vouloir heurter les convictions de M. Mesmin et de chacun d'entre vous ici, je pense que cette solution est la bonne aujourd'hui.

Faut-il également modifier les conditions d'appréciation des loyers du voisinage ? Entraîné également par les souhaits des partenaires en question, je suis conduit à vous demander, mesdames et messieurs, d'en rester à la rédaction que vous connaissez.

M. le président. La parole est à M. Louis Pierna.

M. Louis Pierna. Je suis scandalisé par les propos de M. Mesmin et de M. le ministre.

M. Georges Mesmin. Vous voulez « fabriquer » des mal-logés !

M. Louis Pierna. Dans ma ville et dans les villes de la région parisienne, il y a des familles qui paient 2 500, 3 500, 4 000 francs pour un taudis, une cave ou un grenier, parce qu'il y a une crise du logement et qu'il n'y a pas assez de logements sociaux.

M. Michel Cartaud. Après dix ans de socialisme !

M. Georges Mesmin. Vous avez « tué » les propriétaires !

M. Louis Pierna. Et vous venez prétendre que les propriétaires ne gagnent pas assez d'argent ! Ces mêmes propriétaires ont englouti des dizaines de milliards de nouveaux francs dans la spéculation immobilière et dans la construction de bureaux qui sont inoccupés.

Mme Muguette Jacquaint. Tout à fait !

M. Louis Pierna. C'est scandaleux de tenir de tels propos quand il y a tant de misère dans le pays, quand des gens gagnent 5 000 ou 6 000 francs par mois et sont obligés de payer 3 000 à 3 500 francs pour se loger ! Mais, ma parole, vous ne recevez pas les gens ? Vous ne savez pas ce que c'est que la misère, ce que c'est que des gens qui cherchent un logement désespérément et qui n'arrivent pas à le trouver ?

M. Georges Mesmin. Vous, vous voudriez que la France adopte le système soviétique, qui a si bien réussi !

M. Louis Pierna. Restez en France ! Ne partez pas à l'Est !

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

M. Laurent Dominati. Moi, je sais ce que c'est de recevoir des gens qui demandent des logements. Je suis dans un arrondissement qui détient le record des logements insalubres. La plupart des loyers sont soumis à la loi de 1948. Parfois, il n'y a plus de propriétaires, simplement parce que l'entretien des immeubles coûte plus cher que le prix des loyers.

M. Georges Mesmin. Ils ont ruiné les propriétaires.

M. Laurent Dominati. Si on veut de l'investissement dans le logement, il y a deux solutions. Soit on s'en remet à l'Etat et on nationalise tout. Soit on s'en remet à l'initiative privée et on ne tape pas sur les propriétaires comme on l'a fait pendant des années. Je soutiens donc, de ce point de vue, Georges Mesmin, qui a une vision beaucoup plus saine que celle qui a mené à l'échec pendant des années et des années. L'investissement privé dans le logement étant déficient, il n'y a plus de parc social privé, et on est évidemment obligé de mettre des milliards et des milliards dans des organismes parapublics. Voilà le résultat. Quand il n'y a plus d'initiative privée pour investir dans les logements et les mettre à la disposition des autres gens, on est obligé de trouver des systèmes extrêmement coûteux, qui sont stigmatisés par la Cour des comptes.

Cela dit, monsieur le ministre, à Paris et dans la région parisienne, il y a une situation particulière et, si la conférence nationale a bien demandé que l'on prolonge l'application de l'article 17, j'ai ici un texte de la Confédération nationale des administrateurs de biens de Paris et d'Ile-de-France qui demande le principe de la liberté des loyers. Peut-être ne peut-on pas le faire maintenant, mais sur le principe, si l'on veut favoriser l'investissement dans l'immobilier, la position de Georges Mesmin est d'une grande cohérence.

M. Georges Mesmin. Merci, cher collègue !

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard pour défendre l'amendement n° 172.

M. Jacques Guyard. Nous venons de vivre un moment assez étonnant. Il semble que tout le monde ignore ce qu'est la réalité aujourd'hui.

Pour préparer ce débat, je lisais l'avant-dernier numéro de *INSEE Première*, excellente revue publiée par l'Institut national de la statistique, dont le titre est « Tassement de

la propriété et redressement du locatif privé ». L'article le plus important de ce récit de l'évolution des années 1984 à maintenant est intitulé : « Le retour des propriétaires bailleurs ». Et je vous lis le paragraphe le plus significatif car, manifestement, une information collective est nécessaire : « En léger recul entre 1984 et 1988, l'offre locative privée s'est accrue et diversifiée au cours des quatre années suivantes. Le parc locatif privé avait perdu 330 000 logements de 1984 à 1988 ; depuis, il en a regagné 280 000, croissance supérieure à celle du secteur social. »

M. Laurent Dominati. Faites le compte !

M. Jacques Guyard. Je poursuis : « 340 000 logements supplémentaires sont entrés dans le patrimoine locatif des bailleurs privés personnes physiques, eux-mêmes plus nombreux. Ces nouveaux investisseurs, plutôt des cadres ou des salariés des classes moyennes, sont généralement déjà propriétaires de leur résidence principale ».

Par conséquent, les mesures prises par les gouvernements successifs dans ce domaine, en particulier par M. Quilès et M. Méhaignerie, ont donné des résultats incontestables, le nombre des propriétaires mettant des logements sur le marché s'est très notablement accru et, dans ces conditions, je n'arrive pas tout à fait à rejoindre le concert des pleureuses que conduit M. Mesmin à propos du sort des propriétaires brimés dans notre société depuis soixante-dix ans. S'il a pu en naître 340 000 supplémentaires en quatre ans entre 1988 et 1992, c'est probablement qu'il n'y a pas trop de quoi pleurer mais que la situation est devenue tout à fait correcte.

C'est pourquoi, retrouvant sur ce point M. le ministre, je crois qu'il faut se féliciter de voir l'accord entre les bailleurs et les locataires confirmer la procédure de l'article 17 de la loi n° 89-262 du 6 juillet 1989. Je vous propose même d'asseoir cette procédure de fixation des loyers des logements vacants en précisant que la dernière quittance du loyer visée à l'alinéa précédent, c'est-à-dire la dernière quittance du loyer de l'appartement concerné, est transmise par le bailleur au nouveau locataire, de manière qu'il y ait transparence complète et que nous approfondissions l'accord que les intéressés vous ont communiqué, monsieur le ministre. Nous pourrions ainsi avancer, mais cessons de pleurer sur les propriétaires. La réalité, aujourd'hui, c'est que l'offre locative privée est repartie.

M. Laurent Dominati. Mais non !

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. Elle a rejeté cet amendement.

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

M. le ministre du logement. Même avis que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 150.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 95 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 151.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 172.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 11.

(L'article 11 est adopté.)

M. le président. Mes chers collègues, en un peu plus de deux heures, nous avons examiné cinquante-sept amendements. Il en reste, je crois, 115 en discussion, ce qui nous interdit d'espérer achever l'examen de ce projet de loi dans la soirée.

Le Gouvernement m'ayant fait savoir que cet examen reprendrait lundi après-midi, je propose que nous poursuivions nos travaux pendant environ une heure.

Article 12

M. le président. « Art. 12. - I. - Dans la première phrase du second alinéa du *d* de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : "la variation de l'indice national" sont remplacés par les mots : "la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national" ».

« II. - Dans la deuxième phrase du second alinéa du *a* de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : "du dernier indice publié" sont remplacés par les mots : "de la dernière moyenne sur quatre trimestres de l'indice national publiée" ».

« II bis. - Le *d* de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La moyenne mentionnée ci-dessus est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. »

« III. - Dans le second alinéa de l'article 30 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, les mots : "de l'article 15" sont remplacés par les mots : "du *d* de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée" ».

« IV. - Les dispositions du présent article sont applicables aux contrats en cours à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi. La valeur trimestrielle de l'indice à la date de référence de ces contrats est remplacée par la valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice à cette même date de référence. »

M. Mesmin a présenté un amendement, n° 152, ainsi rédigé :

« Supprimer le I de l'article 12. »

La parole est à M. Georges Mesmin.

M. Georges Mesmin. Je pense que je peux défendre en même temps les amendements n° 152, 206, 207 et 208.

Je propose simplement le maintien du mode d'indexation actuel, qui est l'actualisation en fonction de l'indice du coût de la construction. Tout le monde est habitué à cet indice, qui est bien connu des différents intervenants, et je ne vois vraiment pas la nécessité de changer le système.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 152 ?

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission, favorable au « lissage » proposé par le Gouvernement, a repoussé l'amendement.

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

M. le ministre du logement. Je suis surpris par la position de M. Mesmin, puisque le texte que nous avons proposé au Parlement était plutôt inspiré par une demande

des propriétaires, qui avaient été un peu choqués, pendant l'année 1993, année de faible hausse des indices, par les variations erratiques de cet indice d'un trimestre à l'autre, au point qu'il lui est même arrivé d'être négatif. Il nous a donc semblé que le « lissage » sur un an mettrait propriétaires et locataires à l'abri de tels mouvements.

Ce n'est donc pas du tout un texte destiné à favoriser les uns contre les autres, ou d'ailleurs les autres contre les uns. C'est un système qui a été bien reçu par l'ensemble de ceux à qui il a été proposé, notamment au sein de la Commission nationale de concertation, comme un moyen de permettre une évolution progressive de l'indice du coût de la construction d'une année sur l'autre plutôt que par trimestre.

Je suggère donc à l'Assemblée nationale de maintenir le texte et, par conséquent, de repousser les amendements n° 152, 207 et 208.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 152.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 24 et 206.

L'amendement n° 24 est présenté par M. Mariton, rapporteur ; l'amendement n° 206 est présenté par M. Mesmin.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer le II de l'article 12. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 24.

M. Hervé Mariton, rapporteur. L'adoption par le Sénat d'un paragraphe II *bis* a rendu ce paragraphe inutile.

M. le président. M. Mesmin a déjà présenté l'amendement n° 206.

Quel est l'avis du Gouvernement sur ces deux amendements ?

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n° 24 et 206.

(Ces amendements sont adoptés.)

M. le président. M. Mesmin a présenté un amendement, n° 207, ainsi rédigé :

« Supprimer le II *bis* de l'article 12. »

M. Georges Mesmin. Je le retire.

M. le président. L'amendement n° 207 est retiré.

M. Mesmin a présenté un amendement, n° 208, ainsi rédigé :

« Supprimer le IV de l'article 12. »

M. Georges Mesmin. Je le retire.

M. le président. L'amendement n° 208 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 12, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 12, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 12

M. le président. M. Grandpierre, M. Gayssot, Mme Jambu et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 91, ainsi rédigé :

« Après l'article 12, insérer l'article suivant :

« Dans la première phrase de l'article 41 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, la date : "31 décembre 1986" est remplacée par la date : "31 décembre 1996". »

M. Louis Pierna. Je le retire.

M. le président. L'amendement n° 91 est retiré.

Article 12 bis

M. le président. « Art 12 *bis*. - Dans les conventions en cours et les conventions types prévues par l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, toute clause prévoyant que la révision du loyer pratiqué ou du loyer maximum s'opère en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques est remplacée par la clause prévoyant que cette révision s'opère en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres du même indice. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. Dans ces conventions, la valeur trimestrielle de l'indice à la date de référence est remplacée par la valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice à la même date de référence.

« Le présent article entre en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi. »

M. Mesmin a présenté un amendement, n° 153, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 12 *bis* : "L'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 est supprimé". »

La parole est à M. Georges Mesmin.

M. Georges Mesmin. Aujourd'hui, on constate une stabilisation des loyers, une baisse dans certains cas. Il faudrait donc en profiter, monsieur le ministre, pour revenir à un système d'économie de marché, c'est-à-dire à une libre confrontation entre l'offre et la demande. On ne pourrait pas nous reprocher actuellement d'avoir provoqué une flambée des prix. Il faut tout faire pour alléger les contraintes. La loi Méhaignerie avait fait un petit pas en ce sens, mais les gouvernements socialistes qui ont suivi en ont rajouté. Il me semble que nous avons l'occasion aujourd'hui de supprimer cette disposition de la loi du 6 juillet 1989.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. Le calme actuel peut en effet être une pédagogie vers la liberté, mais la période est probablement encore trop brève. Dans cet esprit, ne souhaitant pas bouleverser le régime des rapports locatifs, la commission a repoussé cet amendement.

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

M. le ministre du logement. Le Gouvernement, tout en étant sensible aux arguments de M. Mesmin, partage l'avis exprimé par la commission. Ce texte n'est d'ailleurs pas le seul à fonder une réglementation éventuelle des loyers. L'ordonnance du 1^{er} décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence le permettrait en toute circonstance. Autrement dit, abroger l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 ne supprimerait pas la possibilité juridique d'une intervention des pouvoirs publics. Par contre, cela ne serait pas conforme aux propositions qui m'ont été faites par la Commission nationale de concertation. C'est pourquoi je retiens l'analyse faite par la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 153.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 12 bis.
(L'article 12 bis est adopté.)

Article 13

M. le président. « Art. 13. - I. - Dans le premier alinéa de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, les mots : "et satisfaisant aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la Commission nationale de concertation" sont supprimés.

« II. - Dans le deuxième alinéa du même article, les mots : "ne satisfont pas aux normes précitées," sont remplacés par les mots : "ne satisfont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la Commission nationale de concertation,".

« III. - Dans le deuxième alinéa du même article, après les mots : "le locataire peut", sont insérés les mots : ", dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial,". »

M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 174, ainsi rédigé :

« Supprimer le I et le II de l'article 13. »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. L'article 13 prévoit que les logements actuellement soumis à la loi de 1948 en sortent dès lors qu'ils sont vacants.

Aux termes de la loi de 1986, les logements sortaient de la loi de 1948 dès lors qu'ils étaient vacants et avaient fait l'objet de travaux les ramenant aux normes considérées comme habituelles.

Avec le présent projet de loi, l'exigence de travaux disparaît.

Le risque est évident de déchaîner, notamment dans le quatrième arrondissement, dont parlait tout à l'heure M. Dominati, mais aussi dans bien d'autres, une spéculation, qui est actuellement « encadrée ».

Sans doute suis-je conscient des blocages qu'induit incontestablement la loi de 1948, mais on passe là, d'un seul coup, d'un extrême à l'autre.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. L'objet de l'article 13 est de régler de façon équitable la sortie de la loi de 1948 des locaux vacants au 23 décembre 1986.

Il s'agit de logements ayant fait postérieurement à cette date l'objet de contrats de location de sortie de la loi de 1948. Il ne s'agit donc pas de logements en mauvais état classés en catégorie IV.

Si, toutefois, le locataire constatait, après s'être installé dans le logement, que certaines normes ne sont pas respectées, il pourrait obtenir, y compris en s'adressant au juge, la mise aux normes aux frais du bailleur.

Compte tenu de ces éléments, la commission a repoussé l'amendement.

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

M. le ministre du logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 174.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 13.

(L'article 13 est adopté.)

Après l'article 13

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 25, ainsi rédigé :

« Après l'article 13, insérer l'article suivant :

« Si les locaux faisant l'objet ou ayant fait l'objet d'un contrat de location conclu au visa du 2° de l'article 3 bis, de l'article 3 quater, de l'article 3 quinquies, de l'article 3 sexies ou de l'article 3 septies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ne satisfont pas aux normes prévues à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou si les formalités de conclusion de ce contrat n'ont pas été respectées, le locataire peut demander au propriétaire la mise en conformité des locaux avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. La demande doit être présentée dans le délai d'un an à compter de la date d'effet de ce contrat ou, pour les contrats de location conclus antérieurement à la publication de la présente loi, dans le délai d'un an à compter de cette date de publication.

« A défaut d'accord entre les parties, le juge peut soit fixer un nouveau loyer par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, soit déterminer, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte.

« Les dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée ne sont plus applicables aux locaux mentionnés au premier alinéa.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux vacants à compter du 23 décembre 1986. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Il paraît équitable d'apporter une solution équilibrée à la sortie définitive de la loi de 1948 des locaux d'habitation déjà soumis à un loyer libre en fonction des articles 3 bis et suivants de la loi de 1948.

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

M. le ministre du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 25.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M.M. Weber, Gengenwin et Fuchs ont présenté un amendement, n° 69, ainsi rédigé :

« Après l'article 13, insérer l'article suivant :

« I. - Pour la détermination de l'impôt sur le revenu, sont admises en déduction des revenus fonciers les primes d'assurances visant à couvrir le non-paiement des loyers.

« II. - La perte de recette est compensée à due concurrence par le relèvement des droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

La parole est à M. Jean-Jacques Weber.

M. Jean-Jacques Weber. De nombreux propriétaires renoncent aujourd'hui à louer des logements parce qu'ils craignent de ne pas être payés et qu'ils savent parfaitement que les mauvais payeurs sont souvent très difficiles à reloger.

Face à cette situation, qui a souvent été dénoncée,...

M. Louis Pierna. Si les loyers n'augmentaient pas si vite, les impayés ne seraient pas si nombreux !

M. Jean-Jacques Weber. ... est née l'idée de prévoir une couverture par les compagnies d'assurances des risques d'impayés, qui soit à la fois efficace et d'un coût abordable. Au demeurant, une telle pratique se développe de plus en plus.

Dans le souci d'améliorer la qualité des relations entre bailleurs et locataires, je propose que la loi reconnaisse cette situation, en prévoyant que, pour la détermination de l'impôt sur le revenu, les primes d'assurances visant à couvrir le non-paiement des loyers soient admises en déduction des revenus fonciers.

Cette disposition serait assez dynamique et permettrait de rassurer les propriétaires. Je crois d'ailleurs savoir, monsieur le ministre, que vous avez mis en place un groupe de travail pour « plancher » - si vous me permettez l'expression - sur ce sujet.

Voilà qui m'a conduit, avec Germain Gengenwin et Jean-Paul Fuchs, à déposer cet amendement.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a accepté l'amendement.

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

M. le ministre du logement. Avant de m'exprimer sur l'amendement n° 69, je tiens, mesdames, messieurs les députés, à souligner la sérénité de notre discussion.

Nous voici parvenus au terme du chapitre consacré aux rapports locatifs. Quelle différence entre le débat d'aujourd'hui - il y a eu effectivement débat, car tout le monde n'avait pas le même avis sur les dispositions proposées - et le caractère passionnel qui avait marqué l'examen de la loi dite Quilliot au début des années quatre-vingt !

Les rapports entre bailleurs et locataires se sont malheureusement tendus au cours de cette décennie. Les conflits se sont durcis.

Progressivement, nous entrons dans l'ère de la modernité en ce qui concerne les rapports locatifs. En attestent le petit nombre des conflits qui viennent devant les juges, la sérénité de nos travaux et aussi une certaine stabilité du droit, dont propriétaires et locataires ont évidemment, dès lors que les dispositions existantes sont justes, le plus grand besoin.

J'en viens à l'amendement n° 69.

De façon un peu paradoxale, je vous dirai, monsieur Weber, qu'il s'agit d'un excellent amendement, dont, pourtant, je souhaiterais le retrait. Et ne voyez là aucune ironie de ma part !

Le sujet est effectivement d'importance, et nous avons bien conscience qu'une stabilisation des choses implique que, parallèlement aux droits accordés aux uns et aux autres, des devoirs leur soient imposés. Il est absolument nécessaire de résoudre le problème des impayés.

L'une des façons d'y parvenir est la mise en place d'une assurance visant à couvrir le non-paiement des loyers.

L'affaire n'est pas simple, et vous mesurez vous-même les difficultés qu'elle comporte. Si l'on veut que cette assurance se développe et qu'elle soit attractive pour le grand public, elle doit être d'un coût modéré. Mais, dans le même temps, il faut éviter qu'elle ne constitue pour les locataires une incitation à ne pas payer leurs loyers.

Compte tenu de la complexité des problèmes soulevés, tant sur le plan pratique que sur le plan juridique, nous avons mis en place avec les assureurs un groupe de travail chargé d'examiner cette question.

Il a été convenu avec M. le ministre du budget, en accord avec M. le Premier ministre, que votre proposition de déduire des revenus fonciers les primes d'assurances visant à couvrir le non-paiement des loyers pourrait être examinée lorsque les travaux du groupe d'experts auraient abouti. Je ne puis fixer d'échéance. Mais soyez assuré que je pousse avec beaucoup d'ardeur à l'avancement de ce dossier, auquel je crois beaucoup.

Si, sous le bénéfice de ces indications, vous acceptiez de retirer votre amendement, vous me combleriez d'aise ! (Sourires.)

M. Jean-Jacques Weber. Je retire donc mon amendement ! (Sourires.)

M. le président. L'amendement n° 69 est retiré.

Avant l'article 14

M. le président. Je donne lecture de l'intitulé du chapitre III :

CHAPITRE III

Dispositions relatives au logement des personnes à faibles ressources

M. Mariton, rapporteur, et Mme Hostalier ont présenté un amendement, n° 26, ainsi rédigé :

« Avant l'article 14, compléter l'intitulé du chapitre III par les mots : « et à l'hébergement d'urgence des personnes en détresse ». »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Cet amendement, qui vise à préciser l'intitulé du chapitre, a été adopté par la commission à l'initiative de Mme Hostalier. Je lui laisse donc le soin de le défendre.

M. le président. La parole est à Mme Françoise Hostalier.

Mme Françoise Hostalier. Dans le cadre du chapitre III vont être examinés divers amendements ayant trait à l'hébergement d'urgence des personnes en détresse. Aussi, je propose de modifier en conséquence l'intitulé de ce chapitre.

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

M. le ministre du logement. Oui... Sous une petite réserve : la notion de « détresse » correspond à une appréciation assez subjective.

Je vous suggère, madame Hostalier, de remplacer, dans votre amendement, les mots « personnes en détresse » par les mots « personnes sans abri ». Ce concept aurait le mérite d'être précis et objectif.

Mais, si vous tenez à votre formule, je ne considérerai point ce point comme essentiel.

M. le président. La parole est à Mme Françoise Hostalier.

Mme Françoise Hostalier. Sans doute, monsieur le ministre, l'expression « sans abri » est-elle précise : elle vise les personnes qui n'ont pas de toit pour s'abriter des intempéries, et notamment du froid. Mais je préférerais que l'on retienne la notion de « détresse », dans la mesure où certaines personnes peuvent avoir besoin d'être hébergées parce qu'elles sont momentanément en situation de détresse. Je pense notamment aux femmes battues ou aux jeunes mis à la porte de chez eux. De tels cas existent dans ma circonscription.

La notion de « détresse » me paraît plus globale, tout en incluant évidemment les personnes sans abri.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 26.
(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi par M. Mariton, rapporteur, et M. Gonnot d'un amendement n° 27, sur lequel ont été déposés un certain nombre de sous-amendements.

Cet amendement est ainsi rédigé :

« Avant l'article 14, insérer l'article suivant :

« Un plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri est établi dans chaque département dans le délai d'un an à compter de la publication de la présente loi. Ce plan est élaboré par le représentant de l'Etat en association avec les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi qu'avec les autres personnes morales concernées, notamment les associations, les caisses d'allocations familiales et les organismes d'habitations à loyer modéré.

« Le plan départemental analyse les besoins et prévoir les capacités d'hébergement d'urgence à offrir dans des locaux présentant des conditions d'hygiène et de confort respectant la dignité humaine. La capacité à atteindre par bassin d'habitat est au minimum d'une place par tranche de 2 000 habitants des communes de 10 000 à 100 000 habitants et d'une place par tranche de 1 000 habitants des communes de plus de 100 000 habitants.

« Des conventions conclues entre les personnes mentionnées au premier alinéa définissent annuellement les conditions de mise en œuvre des dispositifs prévus par le plan départemental. »

La parole est à M. François-Michel Gonnot.

M. François-Michel Gonnot, président de la commission. Nous arrivons à un point sensible de notre débat, et là aussi - malheureusement ! - passionnel.

Selon le Bureau d'information et de prévisions économiques, il y avait l'hiver dernier 202 000 personnes sans abri, réduites à coucher dans la rue, dans le métro ou dans des caves. Mme Hostalier l'a rappelé tout à l'heure avec une certaine émotion.

M. Louis Pierna. C'est le système libéral, ça !

M. François-Michel Gonnot, président de la commission. Ce drame est une honte pour notre société. Nous sommes, je crois, tous d'accord sur ce point.

Plusieurs collègues, après avoir travaillé avec l'abbé Pierre, avaient décidé de réagir et de déposer des propositions de loi. C'était le cas de Michel Hunault, de Charles Revet, de Jacques Guyard et de Mme Françoise Hostalier.

La commission de la production et des échanges a voulu que la discussion de leurs textes soit jointe à celle du projet de loi, afin que le Parlement débattenne solennellement de cette question et tente d'apporter des solutions.

L'amendement n° 27 que j'ai déposé a été accepté à l'unanimité par les membres de la commission et a reçu l'approbation des collègues que je viens de citer. Il a également obtenu le soutien public de l'abbé Pierre.

Cet amendement vise, en fait, à mettre un terme à l'improvisation qu'on observe chaque année lors de l'arrivée des grands froids.

Les collectivités publiques seraient tenues de définir à l'avance les solutions à mettre en œuvre pour le logement d'urgence des personnes et familles en détresse, notamment de celles qui sont sans abri.

Il prévoit, à cet effet, l'élaboration d'un plan départemental, sur le détail duquel je n'entrerai pas. Je me bornerai à souligner le caractère obligatoire du dispositif mis en place.

La situation même des personnes sans abri est, je le répète, une honte, et il était inacceptable que nous ne fassions rien pour assurer l'hébergement d'urgence des personnes exclues.

Bien entendu - et ce sera ma conclusion - il s'agit là d'une solution dont nous souhaitons tous qu'elle ne soit que transitoire, car la politique du logement, et, d'une manière plus large, la politique économique et sociale du Gouvernement, doit s'efforcer de mettre fin aux situations insupportables que connaissent aujourd'hui les personnes sans abri.

M. Hervé Mariton, rapporteur. Tout à fait !

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 27 ?

M. le ministre du logement. Quel que soit le nombre, à la vérité mal connu, des personnes et des familles sans abri, chacun sait qu'il a augmenté dans des proportions considérables au cours des dernières années. Nous voyons resurgir avec désespoir - ou plutôt avec angoisse - des situations, des drames, des problèmes que, il faut bien le dire, nous n'avions pas connus depuis trente-cinq ou quarante ans.

Faut-il chercher les responsables de cette situation ? Je ne sais. En tout cas, l'actuel gouvernement s'est attaché à prendre ces affaires à bras-le-corps depuis son arrivée.

Madame Hostalier, j'ai été sensible à la conviction avec laquelle vous vous êtes exprimée dans la discussion générale. Vous avez su communiquer votre ardeur à l'Assemblée.

Sachez que le premier geste que j'aie accompli lorsque j'ai été nommé au Gouvernement a été de me rendre auprès de l'abbé Pierre, pour qu'il me fasse part de son expérience quant à cette réalité que nous connaissons aujourd'hui. J'en ai été impressionné.

C'est bien pourquoi, mesdames, messieurs les députés, le Gouvernement n'a pas cessé, depuis un an, d'agir pour apporter sa contribution à la solution de ce problème.

Je vous rappelle que, dans le collectif budgétaire qui vous a été soumis au mois de mai 1993, le nombre de logements sociaux a été substantiellement augmenté, qu'un effort particulier a été consenti en faveur des PLA d'insertion et qu'un crédit spécial de 100 millions de francs a été prévu pour des actions hors normes sur le terrain.

Au début du mois de juillet, le Gouvernement a, sur mon initiative, lancé un programme de 10 000 places d'hébergement, toutes solutions confondues, pour la région parisienne. Ce programme a, comme je l'ai souligné dans mon exposé liminaire, été mis en place avec beaucoup de détermination dès 1993. Il se poursuit en 1994, et il s'achèvera en 1995.

Voilà qui réduit à de plus justes proportions les critiques généralement adressées contre les administrations et, très souvent, contre les élus, qui ne méritent pas d'être traités de la sorte !

Devant l'aggravation de la situation et compte tenu que ces remèdes, pourtant importants, ne semblaient pas suffire, nous avons, au mois de février dernier, adopté un dispositif complémentaire, mettant à la disposition de ces familles en difficulté, de ces personnes sans logement, 40 000 logements supplémentaires dans un délai de dix-huit mois : 20 000 que les organismes des HLM se sont engagés à réserver en supplément sur leur parc locatif lorsque des logements deviennent disponibles et 20 000 qui seront construits spécialement selon des modalités de

financement nouvelles permettant le renforcement du dispositif d'aide et des loyers de sortie sensiblement plus faibles que les loyers HLM de droit commun.

Il s'agit là, de la part de tous, d'un énorme effort. Sur quelque 300 000 ou 320 000 logements qui vont être disponibles au cours de l'année 1994, les organismes d'HLM en affectent déjà 170 000 à des personnes qui ont des ressources inférieures à 60 p. 100 des plafonds HLM. C'est vous dire ! En outre, ces organismes ont accepté de réserver 20 000 places de plus - sur ces 300 000 -, qui seront réservées aux cas les plus sensibles et les plus difficiles. Et nous-mêmes, nous financerons 20 000 logements neufs de plus disponibles pour ces familles.

J'ai souhaité que cet effort important ne se perde pas dans les sables, comme c'est trop souvent le cas. J'ai donc donné des instructions très précises aux préfets pour que ces décisions se traduisent concrètement sur le terrain.

La plupart du temps, les familles en détresse, c'est-à-dire, madame Hostalier, les familles « sans abri », sont des familles que l'on connaît : on en a la liste, on sait qui elles sont, où elles sont. Elles se trouvent fréquemment dans les centres d'hébergement, qui ont ainsi perdu toute souplesse. Il convient de rendre ces centres plus libres en plaçant les familles dans des logements stables.

J'espère que le dispositif sera efficace. Son efficacité dépendra de la mobilisation de l'ensemble des partenaires sur le terrain. De ce point de vue, monsieur le président de la commission, votre amendement est très opportun car il permettra de lui donner un fondement législatif, c'est-à-dire d'appuyer sur l'autorité du Parlement la volonté des pouvoirs publics afin que l'ensemble des acteurs se mobilisent : les organismes d'HLM, les administrations, le monde associatif, le préfet, qui représente l'Etat.

Chacun, dans son effort et sa mobilisation, devra sentir qu'il est soutenu, ou plutôt poussé par la volonté exprimée avec force par le Parlement.

Mesdames, messieurs, la proposition du président Gonnor est un temps fort de la vie parlementaire. Il est de rares moments où le législateur, s'éloignant du droit, qui est après tout son travail, indique aux Français ce qu'il faut faire.

En demandant que soit mis en œuvre un plan pour l'hébergement d'urgence, le législateur, si la proposition du président Gonnor est retenue, marquera avec force, aux yeux de l'opinion publique, l'engagement collectif des Français pour que personne ne reste au bord de la route.

Je ne puis qu'appeler l'adoption de cet amendement tout mon cœur.

Croyez-moi, comme ministre, je me sentirai plus fort demain si je dispose, pour me pousser et - pourquoi pas ? - pour me bousculer à l'occasion, en tout cas pour m'encourager, de l'appui déterminé du Parlement. *(Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre.)*

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Weber.

M. Jean-Jacques Weber. Je suis en accord complet sur ce qui vient d'être dit, et je voudrais rendre hommage au ministre pour les efforts très importants qui ont effectivement été réalisés.

S'agissant de la rédaction de l'amendement, en revanche, je voudrais faire quelques suggestions.

En tant que président de conseil général, il me semble très insatisfaisant de lire, au premier alinéa, que le plan pour l'hébergement d'urgence est élaboré « par le représentant de l'Etat en association avec les collectivités territoriales ».

Je rappelle que, dans ce domaine particulier, il existe déjà des organisations associant le président du conseil général et le préfet, qui agissent de façon conjointe. Il en est ainsi du fonds social logement, pour lequel est prévu une coprésidence, comme pour le RMI et les crédits d'insertion.

Il serait étonnant de prévoir une disposition généreuse en oubliant les précédents et donc sans penser à associer, dans une forme convenable, le préfet, qui organise mais qui paie rarement, et les collectivités territoriales, notamment départementales, qui sont appelées à payer dans ces cas précis, soit directement, soit aux associations par le biais de subventions - c'est ainsi que nous subventionnons dans le Haut-Rhin, et très lourdement.

Je souhaite en conséquence que l'on modifie la rédaction de cet article additionnel, qui semble rallier l'unanimité des présents. On pourrait écrire, par exemple, que le plan pour l'hébergement d'urgence « est élaboré conjointement par le représentant de l'Etat et le président du conseil général en association avec les communes et leurs groupements ainsi qu'avec les autres personnes morales concernées ».

Quant au deuxième alinéa...

M. le président. Permettez-moi de vous interrompre, mon cher collègue. Nous ne pouvons pas, à ce stade du débat public, nous livrer à un travail de rédaction. Il eût fallu déposer un sous-amendement...

M. Jean-Jacques Weber. Je sais, mais j'ai vu l'amendement trop tard pour le faire !

M. le président. Plusieurs sous-amendements vont être appelés et vous auriez pu y joindre le vôtre.

Quoi qu'il en soit, nous ne pouvons rédiger à ce stade de la discussion. Mais il y aura d'autres étapes, qui permettront peut-être de le faire.

M. Jean-Jacques Weber. Ces étapes, je ne les vois pas, monsieur le président.

Nous pourrions peut-être nous entendre sur une rédaction qui associerait les deux acteurs principaux de l'organisation et du financement que sont le préfet et le président du conseil général.

M. le président. La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. L'amendement nous demande de faire en sorte que soient prises des mesures d'hébergement d'urgence pour les personnes sans abri.

Dans de nombreux départements, en particulier dans le mien, celui de Seine-Saint-Denis, des mesures ont été prises de longue date pour permettre aux sans-abri de trouver des locaux présentant des conditions d'hygiène et de confort satisfaisantes et respectant la dignité humaine.

Si j'en juge par la ville dans laquelle je suis élue, si nous n'avions pas maintenu dans leurs logements, en particulier dans ceux dépendant des offices HLM que nous dirigeons, les familles en grande difficulté, il y aurait bien plus que 400 000 familles qui seraient sans abri : il y en aurait des milliers d'autres !

On comprend pourquoi les offices d'HLM sont, en particulier dans nos villes, confrontés à des difficultés.

Mais il y a tout de même une contradiction, monsieur le ministre : on nous demande de prendre des dispositions plus importantes encore afin de prévoir des abris

pour les personnes en difficulté, alors que, dans le même temps, dans mon département par exemple, le préfet envoie des lettres aux offices parce que des gens qui n'ont pas assez de ressources sont menacés d'être expulsés de leur logement.

Que faire ? Mon collègue Louis Pierna reviendra sur l'interdiction, que nous appelons de tous nos vœux, des saisies et des expulsions. Mais on ne peut, d'un côté, demander des efforts supplémentaires aux villes et aux départements, qui en effectuent déjà depuis des années et, de l'autre, traiter de la sorte des familles « de bonne foi ». Je n'aime pas trop cette expression car j'ai souvent entendu dire que des personnes qui touchent le RMI - elles ont donc 2 500 francs pour vivre - et qui ne peuvent pas payer leur loyer étaient de mauvaise volonté ou de mauvaise foi.

Monsieur le ministre, alors que même des loyers de logements sociaux atteignent aujourd'hui 1 500 francs, comment peut-on juger qu'une personne qui dispose de 2 500 francs par mois pour vivre est de bonne ou de mauvaise foi ?

Malheureusement, des milliers de familles sont dans cette situation dans nos départements. Qu'allons-nous faire dans les mois à venir ? Qu'allons-nous faire de ces familles que l'on va mettre à la rue parce qu'elles ne peuvent plus payer leur loyer ? Elles iront grossir encore les rangs des familles sans abri !

M. le président. Nous en venons maintenant aux sous-amendements.

Mme Françoise Hostalier a présenté un sous-amendement, n° 66, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'amendement n° 27, substituer aux mots : "sans abri", les mots : "en détresse". »

La parole est à Mme Françoise Hostalier.

Mme Françoise Hostalier. Même argument que pour l'intitulé du chapitre III !

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

M. le ministre du logement. Pour le titre, soit ! Mais, s'agissant du fond du texte, il importe que nous soyons suffisamment précis. Sinon, nous obtiendrons une rédaction si floue que l'effet positif de l'amendement du président Gonnot sera anéanti.

Nous demandons qu'un plan départemental d'action soit rapidement mis en œuvre afin que les gens qui n'ont pas de logement en aient un. Or il existe des familles en détresse pour d'autres motifs que des problèmes de logement, et elles ne sont donc pas concernées par ce plan.

Je n'ai pas fait d'objection formelle à un intitulé du chapitre plus flou. Mais si vous voulez que l'ensemble des partenaires agissent dans l'urgence, il faut que l'instruction que vous leur donnez soit suffisamment claire. Je préfère donc que l'on fasse référence aux personnes « sans abri ».

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. Pour les mêmes raisons que le Gouvernement, la commission a rejeté le sous-amendement.

M. le président. La parole est à Mme Françoise Hostalier.

Mme Françoise Hostalier. Je veux bien retirer mon sous-amendement afin d'éviter toute ambiguïté. Mais je persiste à penser que le plan d'hébergement doit s'appliquer non seulement aux personnes qui n'ont pas de logement, mais également à celles qui sont en situation de

détresse et qui risquent de mourir de froid parce qu'elles sont dehors en hiver, pour une raison ou une autre, même si elles sont censées avoir un logement quelque part.

La notion de « sans abri » doit recouvrir des personnes qui, momentanément, sont en situation de détresse.

M. le président. Le sous-amendement n° 66 est retiré.

M. Fabius a présenté un sous-amendement, n° 222, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'amendement n° 27, substituer aux mots : "dans le délai d'un an", les mots : "dans le délai de quatre mois". »

La parole est à M. Laurent Fabius.

M. Laurent Fabius. Mes chers collègues, j'interviens à mon tour dans cette discussion qui, comme on l'a souligné avant moi, est un moment important.

Vous avez évoqué, monsieur le ministre, ce qu'était l'acte du législateur. Je vous rejoins volontiers : il faut que le législateur sache prévoir et aussi, de temps en temps, sur le plan interne, accomplir une espèce de devoir d'ingérence, puisque c'est de cela qu'il s'agit.

Depuis longtemps et notamment l'an dernier, nous déplorons des drames terribles liés au froid et au manque d'abri. Et j'ai été de ceux, avec nombre de collègues ici présents, qui ont déposé un texte de loi pour mettre fin à ce scandale.

Le texte élaboré par la commission permet un progrès. Mais, et nous devrions être tous d'accord sur ce point, nous devons faire en sorte que ses modalités précises permettent, dès cette année - je dis bien : cette année -, de ne plus connaître les drames terribles des années précédentes. Par ailleurs, nous devons être assez précis dans les termes pour que les préfets, qui sont chargés de la mise en œuvre du dispositif, ne se trouvent pas démunis.

Tel est l'état d'esprit dans lequel je me trouve.

L'amendement prévoit que la mise en œuvre de la disposition devrait intervenir dans le délai d'un an à compter de la publication de la future loi.

Sur le projet de loi en discussion, l'urgence a été déclarée. Cela signifie qu'il n'y aura pas de navette. J'imagine donc que vous pourrez publier ce texte, s'il n'y a pas de recours, à la fin de ce mois, ou plutôt au début du mois de juillet. En fait, il n'y aura donc rien de changé avant le mois de juillet 1995.

Cette date ne me semble pas conforme à l'état d'esprit dans lequel nous nous trouvons. On ne comprendrait pas que, le Parlement ayant examiné cette grave question, rien ne change pour l'hiver prochain. Ce serait incompréhensible !

Dans des situations d'urgence, il faut prendre des décisions d'urgence. Ainsi, tout en approuvant l'économie de l'amendement, je vous propose de ramener le délai d'un an à un délai de quatre mois, qui me paraît déjà assez long. Cela nous renverrait au mois d'octobre. Il pourrait alors, dès cette année, ne plus y avoir de mort par le froid.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. Après avoir écouté M. Fabius, je proposerai, sous réserve de l'approbation du ministre, que la mise en œuvre du dispositif ait lieu « avant le 31 décembre 1994 ». Le délai initial serait ainsi abrégé, sans nuire à un travail sérieux et efficace.

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

M. le ministre du logement. Je trouve assez bien que le groupe socialiste soit pressé que l'on répare les erreurs accumulées pendant les années passées.

M. Laurent Fabius. Ridicule !

M. le ministre du logement. Il faut faire vite et agir avec détermination.

De toute évidence, si l'on veut que le dispositif se mette en place rapidement, la loi doit être publiée dans les meilleurs délais. Je ferai incidemment observer que cela justifie la procédure d'urgence, qui a été parfois critiquée au cours de la discussion, et qu'il serait souhaitable que le texte ne soit pas déféré au Conseil constitutionnel, ce qui ferait perdre un certain nombre de semaines.

La proposition du rapporteur me paraît la bienvenue. Si l'on retient la date du 31 décembre 1994, l'ensemble des services et des partenaires sera, sous l'impulsion du Parlement, à l'initiative de M. Gonnor, mobilisé à partir du mois de juillet pour préparer le plan et le mettre en œuvre dans les meilleurs délais.

Tout cela est conforme à notre souci de mobiliser les énergies du pays afin que personne ne soit laissé au bord de la route.

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

M. Laurent Fabius. Monsieur de Charette, il y avait dans votre exposé une pique complètement déplacée. On ne peut pas, d'un côté, parler d'unanimité et, de l'autre, avoir de petites habiletés qui ne sont pas à la hauteur de ce débat. Mais oublions-le et revenons aux dates.

Je connais un peu les pratiques administratives et je n'imagine pas qu'elles aient beaucoup changé depuis un an et demi. Or, le texte étant un peu flou - que faut-il entendre par « mise en œuvre » ? - si nous décidons que c'est au 31 décembre que les préfets doivent avoir abouti, s'ils le peuvent, à un accord sur un plan, cela signifie, eu égard à ces pratiques administratives, que rien ne sera fait cette année. Il ne s'agit pas de pinailler, ce ne serait pas à la hauteur de ce débat, mais de pouvoir faire face à une situation d'urgence. Il se trouve que, par un hasard extraordinaire, nous discutons de mesures destinées à éviter que les gens meurent de froid le jour de l'année qui sera peut-être le plus chaud de l'année. Et je le dis en souriant. Il n'en reste pas moins que nous devons légiférer en pensant à ce qui va se passer demain et en essayant d'éviter certaines situations.

Une fois que le préfet aura abouti à un accord sur le plan - là est toute la différence de sensibilité, entre nous, monsieur le ministre, car, pour moi, il y a une obligation de résultat - il faudra alors encore aménager les locaux, ce qui prendra bien quelques jours, même si ce ne sont que des locaux de fortune. Peut-être même faudra-t-il en bâtir à certains endroits, ce qui prendra aussi du temps, même si ce ne sont pas des constructions superbes. Or je ne sais pas exactement à quelle date il commencera à faire froid cette année, mais on peut avancer celle du 15 novembre pour certaines régions de France.

Monsieur le ministre, soyons clairs : à situation d'urgence, mesures d'urgence ! Le préfet doit avoir conclu la partie administrative au 1^{er} octobre, voire au 15 octobre, si vous voulez. A partir de là, on doit exiger que, dès le 15 novembre, des places soient disponibles, dans chaque groupement de communes d'une taille suffisante, pour les gens sans abri et en détresse. Il ne s'agit pas de légiférer pour se faire plaisir. Je maintiens qu'il faut impérativement fixer le 1^{er} ou le 15 octobre comme date butoir si nous voulons avoir des résultats concrets. J'ai parlé de quatre mois mais cela peut être trois mois et demi ou quatre mois et demi, peu importe.

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Weber.

M. Jean-Jacques Weber. Je souhaite être aussi réaliste que M. Fabius mais j'insisterai pour ma part sur l'aspect financier car si vous voulez obtenir des résultats cette année, monsieur le ministre, il faut avoir des crédits budgétaires. Or, je ne les ai pas encore vus et personne n'en a vraiment parlés. De toute façon, il faudra prendre l'argent où il est. Or, à mon avis, il est actuellement dans les départements ou dans les communes.

J'aimerais savoir, monsieur le ministre, comment, dans votre esprit, sera financée la mise en œuvre de ce dispositif. En effet, il faudra aménager des locaux, créer des installations sanitaires dans ceux qui en sont dépourvus, acheter des lits, de quoi permettre aux gens de vivre dans des conditions de confort minimum, etc. Tout cela coûte assez cher même si l'on s'approvisionne dans des centres rassemblant les produits usagés, à l'Armée du salut, chez l'abbé Pierre, ce que je ne pense pas que vous fassiez. Peut-être est-il impossible de l'écrire maintenant dans la loi, monsieur le président, mais il faudra associer les conseils généraux, leurs présidents ; si nous ne voulons pas nous heurter à un problème de financement.

M. le président. La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Ce débat est important en raison de l'urgence de la situation de certaines familles. Un délai sera sans doute nécessaire pour la mise en place du plan, pour en aménager les modalités. Or, il nous faut aller vite.

J'évoquais cet après-midi, dans mon intervention à la tribune, le plan départemental pour le logement que nous avons mis en place en Seine-Maritime. Certes, ce n'est qu'une amorce. Nous n'atteignons pas les proportions indiquées dans l'amendement de la commission, mais nous sommes opérationnels dès maintenant et nous pouvons répondre aux situations d'urgence.

Il faudra faire un effort considérable, trouver des financements conjoints entre l'Etat et les différents partenaires, mais il faut y aller, et très vite !

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. M. Weber a soulevé un problème essentiel que nous ne pouvons aborder à cause de l'article 40 de la Constitution. Seule la réponse du ministre pourra donc nous éclairer. Les règles de fonctionnement du Parlement ne permettent pas autre chose.

Beaucoup a déjà été fait par des communes, des groupements de communes, avec le concours des conseils généraux et parfois de l'Etat. Mais leur réponse n'est pas égale sur tout le territoire ; de surcroît, le nombre des intéressés est difficile à établir. Incontestablement, l'hiver dernier, il a été plus élevé que nous le pensions, peut-être parce que le froid a été plus rigoureux que les trois dernières années.

Certaines ressources ont déjà été mobilisées sur d'autres champs d'intervention, qui ne dépendent d'ailleurs pas obligatoirement de votre ministère, monsieur le ministre. Je pense notamment à l'allocation logement de transition utilisée pour une partie des hébergements d'urgence qui ont été réalisés ces derniers temps. Mais cela ne suffira pas pour couvrir la totalité des coûts d'implantation et, surtout, de gestion du nouveau dispositif. On pourra toujours acheter des lits, aménager les pièces, poser un point d'eau, mais le plus coûteux, à terme, c'est l'accompagnement social indispensable pour ce type d'hébergement si l'on ne veut pas courir à la catastrophe.

Je conçois que vous ne puissiez pas nous répondre immédiatement, monsieur le ministre, mais nous attendons une réponse globale du Gouvernement à laquelle vous associerez probablement Mme le ministre d'Etat, ministre des affaires sociales, de la santé et de la ville. Nous devons savoir de quelles ressources et de quels personnels nous disposerons.

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

M. Laurent Dominati. Sur un sujet d'une telle importance, la récupération politique n'est pas de mise. Je le dis comme je le pense. On peut toujours proposer des délais plus courts : quatre mois, deux mois ou même quinze jours. Je suis au moins aussi pressé que M. Fabius car j'attends un véritable changement par rapport à ce qui se passait sous les gouvernements précédents. Il est bon de le rappeler. Mais je m'étonne de sa précipitation. Cette idée est forte, elle entraînera un vrai changement mais l'on assiste à une espèce de surenchère : il ne faut pas prendre les gens pour des naïfs ! Revenons au fond.

M. Revet l'a dit, la situation est différente selon les départements. Le délai d'un an prévu par le texte est un maximum, il ne signifie pas qu'il faudra attendre un an. Nous confions une mission aux préfets, ce qui montre toute la confiance que nous plaçons dans le Gouvernement, et nous espérons qu'ils la mèneront à bien avant un an, dans un délai raisonnable, compte tenu des fonds à mobiliser et de la procédure administrative. Evidemment, tout le monde souhaite que ces situations soient réglées avant l'hiver prochain.

Je soutiens donc le texte du Gouvernement et je m'oppose au sous-amendement de M. Fabius et à tous ceux qui visent à précipiter la réalisation de ce qui n'a pas été fait auparavant.

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

M. Laurent Fabius. Peut-être ne le savez-vous pas, monsieur Dominati, mais un certain nombre de propositions de loi ont été déposées sur ce sujet, dont une à l'initiative du groupe socialiste. Le Gouvernement n'a pas voulu qu'elles viennent plus tôt en discussion. Désormais, nous cherchons à aligner le délai sur celui que nous avons prévu dans notre proposition. Telle est, monsieur Dominati, notre seule intervention.

Mais laissons de côté ces aspects politicards. Vous n'êtes pas au Gouvernement depuis trois mois seulement et le problème des sans-abri n'est pas nouveau, mais désormais les Français le jugent très important et tous les gouvernements, quels qu'ils soient, devront en tenir compte. La seule question qui est posée au législateur que nous sommes, c'est de savoir si, oui ou non, nous décidons d'agir le plus rapidement possible pour éviter que la situation ne dégénère et qu'il y ait des morts. A partir de là, ne nous cachons pas derrière je ne sais quelle référence idéologique !

Je le dis avec l'expérience administrative, que je partage avec beaucoup d'entre vous : si l'on veut que des aménagements soient effectués dans les semaines qui viennent, on le peut. Encore faut-il répondre à la judicieuse question de M. Weber sur le financement, mais j'imagine que M. le ministre s'apprête à le faire. Si nous ne faisons rien pour que les choses aillent vite, le Parlement se sera saisi à bon droit de cette question mais, contrairement à ce que vous pensez, monsieur Dominati, aucune avancée n'interviendra avant l'année prochaine.

C'est à nous, parlementaires, de montrer que nous avons conscience de l'urgence. Les opérations ne s'accompliront pas spontanément au cours de l'été, d'autant que le texte qui nous est proposé et qui, je l'espère, sera

adopté, est, à certains égards, moins précis que d'autres qui ont été déposés. C'est dommage. En particulier, une telle rédaction ne facilitera pas la mise au point du plan par le préfet et son application effective.

Notre approche est un peu différente, car nous aurions préféré qu'injonction soit faite aux villes et aux groupements de communes d'agir. D'après ce que j'ai compris, vous préférez la formule de l'incitation. Mais imaginez qu'un groupement ou une ville s'y refuse - avec ma conception, cela ne doit pas être possible, mais c'est tout à fait possible avec la rédaction qui nous est proposée -, que se passera-t-il ?

Je suis certes favorable à la concertation, comme tout le monde, mais il me paraît primordial que, d'ici à l'hiver prochain, avant les grands froids, une solution ait été trouvée. Le reste me paraît de second ordre. C'est pourquoi je maintiens mon amendement en souhaitant que nous dépassions les clivages politiques... qui peuvent nous opposer sur d'autres sujets, et que nous nous rassemblions dans un seul souci d'efficacité.

M. le président. La parole est à Mme Françoise Hostalier.

Mme Françoise Hostalier. Je crains que nous n'ayons un peu dérivé. Il était simplement question au départ d'héberger les gens pour qu'ils ne meurent pas de froid. Nous ne parlions pas, monsieur Weber, d'accompagnement social, car les structures existent en ce domaine.

Mme Muguette Jacquaint. Vous trouvez ?

Mme Françoise Hostalier. Oui, avec les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. De nombreuses associations s'occupent déjà d'accompagnement social.

Et ne me dites pas qu'une commune de 20 000 habitants ne peut pas trouver, dans un délai de quatre à six mois, un local et quelques lits de camp à mettre à la disposition de personnes qui risquent de mourir de froid !

Mettre en application un tel système ne devrait pas être une affaire d'Etat pour les préfets, les conseils généraux ou les communes, et son coût ne devrait pas être excessif.

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

M. le ministre du logement. J'ai le sentiment qu'on avance et que, grâce aux réflexions de M. le président Gonnot, et aux discussions que nous avons eues ici, les choses deviennent plus claires.

En effet, tout le monde est d'accord pour agir vite - c'est une bonne chose - et pour traiter des vrais problèmes. J'apprécie ce que vient de dire Mme Hostalier. Il n'est pas question de réinventer au détour de ce texte la politique du logement ni les structures sociales d'accueil des familles en détresse. Celles-ci connaissent des problèmes de toutes sortes, notamment des problèmes de crédits que vous évoquez souvent ici avec Mme le ministre d'Etat, ministre des affaires sociales. Mais la société française doit remplir un devoir impératif - c'est, me semble-t-il, ce que disait le président Gonnot - qui est de ne laisser personne sans aucun logement, fût-il d'urgence.

Certains d'entre vous - et en particulier M. Fabius, qui vient de s'exprimer à l'instant - se préoccupent de l'hiver. Mais, mesdames et messieurs, quand il fait froid, dormir deux mois dehors, ça n'est tout de même pas ce que la société française doit offrir ! Donc la préoccupation qui est la mienne et qui est certainement la vôtre ne commence pas avec l'hiver. Elle nous concerne toute l'année et je puis vous dire que le Gouvernement s'en préoccupe avec ardeur depuis maintenant quinze mois avec le sentiment qu'il faut agir à tous égards.

La date ? Le plus vite sera le mieux. De toute façon, comme je vous l'ai déjà indiqué, le Gouvernement n'a pas attendu. Et vous non plus, puisque vous avez déjà délibéré sur ce sujet au mois de mai 1993. Le débat sur la date est donc secondaire d'une certaine façon. L'essentiel est que nous soyons décidés à aller vite et que nous puissions, par cet acte solennel du Parlement, montrer à l'ensemble des partenaires sociaux qu'ils font déjà du bon travail, mais qu'il faut aller encore au-delà et dans les meilleurs délais. C'est pourquoi la date que proposera la commission, je l'accepterai bien volontiers, sachant que, sur le terrain, on sait travailler vite.

Vous m'avez interrogé les uns et les autres sur le rôle des collectivités locales. Pour répondre à la question qui m'a été posée par M. Fabius, mon état d'esprit n'est pas tellement d'imposer quoi que ce soit. Jusqu'à présent, la persuasion n'a rencontré aucune difficulté. Il faut donc continuer à s'appuyer sur le sens moral, le sens du devoir, le sens de leur mission qu'ont les élus, qui est considérable et ne me paraît pas souffrir de la moindre défaillance.

Bien entendu, nous aurons besoin, je vous le dis, monsieur Weber, du concours de tous. On ne peut pas se préoccuper de ces questions sur le terrain si l'on n'a pas conscience que c'est d'abord une responsabilité locale.

Un certain nombre d'entre nous ont des mandats locaux. Pour ma part, en tant que maire, je considère que ma tâche et celle de mon conseil municipal est de veiller à répondre à ce type de question, et c'est ce que nous avons fait. Vous, législateurs, et moi, ministre, nous sommes là pour accompagner et soutenir les efforts accomplis localement.

Vous m'avez interrogé pour savoir ce que fera l'Etat en matière budgétaire. Je ne dis pas que c'est l'abondance, mais ces crédits ne manquent pas. Pour construire d'urgence, je vous l'ai dit, nous avons une ligne de crédits qui, jusqu'à présent, est largement suffisante pour faire face aux initiatives et aux besoins. Il en va de même en matière de logement très social. Par conséquent, pourvu que tout le monde se mobilise, nous aboutirons à des résultats efficaces. C'est pourquoi j'approuve pleinement l'initiative forte du président Gonnot.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 222.

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

M. le président. Je viens d'être saisi par M. Mariton d'un sous-amendement, n° 223, ainsi libellé :

« Après le mot : "département", rédiger ainsi la fin de la première phrase du premier alinéa de l'amendement n° 27 : "au plus tard le 31 décembre 1994". »

La parole est à M. Mariton.

M. Hervé Mariton, rapporteur. J'ai déjà exposé la portée de ce sous-amendement.

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

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 223.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. M. Saint-Ellier a présenté un sous-amendement, n° 109, ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du premier alinéa de l'amendement n° 27, après les mots : "et leurs groupements", insérer les mots : "dotés de la compétence en matière de logement". »

La parole est à M. René Beaumont, pour soutenir ce sous-amendement.

M. René Beaumont. Si vous me le permettez, monsieur le président, je défendrai également le sous-amendement n° 108 rectifié.

M. le président. Je suis en effet saisi d'un sous-amendement, n° 108 rectifié, présenté par M. Saint-Ellier, et qui est ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'amendement n° 27, après les mots : "des communes", insérer par deux fois les mots : "ou de leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement". »

Vous avez la parole, monsieur René Beaumont.

M. René Beaumont. Si je souhaite défendre ces deux sous-amendements au nom de mon collègue Saint-Ellier, c'est parce qu'ils me semblent répondre parfaitement au souci de cohérence et d'efficacité qu'ont manifesté tout à l'heure certains de nos collègues.

En effet, le texte prévoit que le plan départemental doit être établi par le préfet avec les communes ou leurs groupements. Encore faut-il préciser qu'il s'agit des groupements « dotés de la compétence en matière de logement », pour éviter sur un même territoire tout risque de chevauchement de fonctions contraire à l'efficacité et à la cohérence. Or, vous le savez, en la matière, nous sommes particulièrement jaloux de nos fonctions ! Je profite de cette remarque pour rappeler une nouvelle fois à M. le ministre que nous souhaitons également que l'attribution des crédits correspondants soit faite aux groupements de communes, sinon cette attribution de compétence n'aurait pas de signification.

Toutes ces observations justifient les sous-amendements n° 108 et 109 qui visent l'établissement et le nombre de logements pour les sans-abri à mettre en place par les communes et leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement.

A propos de compétence, j'ajoute que, pour une fois, je ne suis pas d'accord avec mon très estimé collègue, M. Weber, président, comme moi, de conseil général, et je tiens donc à remercier M. le ministre pour les propos qu'il a tenus à l'instant. Je ne suis pas d'accord, en effet, pour coprésider à qualités à l'élaboration du plan départemental pour deux bonnes raisons.

La première, c'est que nous ne revendiquons pas la compétence du logement, qui appartient bien à l'Etat. Il convient donc que ce soit son représentant qui l'assume. La deuxième, c'est que la loi Besson du 3 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement avait déjà le souci de résoudre ce type de problème, et qu'elle a échoué pour une grande part justement à cause de ces compétences croisées. Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et le fonds de solidarité pour le logement étaient tous deux coprésidés par le préfet et le président du conseil général. Résultat, ni l'un ni l'autre ne fonctionnent correctement pour une raison évidente : réunir une commission sous la présidence conjointe d'un préfet et d'un président de conseil général réclame un mois à un mois et demi de délai ! Or ce que voulons c'est accélérer le processus.

Je suis de ceux qui pensent que chacun doit avoir ses responsabilités. En l'occurrence, la responsabilité appartient pour l'instant à l'Etat. Que le département, comme les autres collectivités, y soit associé me paraît naturel ; qu'il y participe financièrement par l'affectation de crédits en faveur du RMI l'est tout autant. Mais, et le ministre l'a dit, l'Etat dispose des crédits nécessaires pour le loge-

ment d'urgence ou le logement très social. Il n'y a donc pas lieu de revendiquer cette responsabilité financière, et la réponse du ministre me satisfait tout à fait à cet égard.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission les a tous les deux acceptés.

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

M. le ministre du logement. Monsieur Beaumont, je le dis pour la deuxième fois devant l'Assemblée : en matière d'attribution de crédits de logements de l'Etat aux collectivités, dès lors qu'une communauté de communes ou une communauté urbaine s'est dotée de la compétence, en matière de logement il s'en déduit automatiquement, en vertu de la loi relative à l'autonomie des communes, que les collectivités de niveau inférieur, c'est-à-dire les communes, n'ont plus cette compétence. Par conséquent, il suffit de notifier aux préfets que cette compétence a changé de mains pour que l'attribution des crédits s'effectue aussitôt en application des dispositions législatives existantes ; il n'y a pas de discussion sur le sujet.

M. René Beaumont. Merci de le dire !

M. le ministre du logement. Sur les sous-amendements présentés par M. de Saint-Ellier, je n'ai pas d'objection. Je me rallie donc à l'avis de la commission.

Enfin, monsieur Beaumont, je voudrais nuancer un peu vos propos. Nous ne sommes pas, dans cet article, en train de fixer le partage des compétences, des financements ou des responsabilités. Nous sommes en train de dire que la nation est en face d'un problème qu'il lui appartient évidemment de prendre à bras-le-corps et dans les meilleurs délais. Nous sommes d'accord sur le fait que celui à qui est confié le soin d'engager l'effort, c'est le préfet. Mais, mesdames, messieurs, vous êtes bien conscients que chacun d'entre nous, chacun de ceux qui ont des responsabilités électives sur le terrain, chaque président ou directeur d'organisme social, chaque président d'association caritative, est directement engagé et appelé à assumer cette responsabilité de façon pleine et entière, selon les termes de l'amendement présenté par M. Connot.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 109.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 108 rectifié.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Mme Françoise Hostalier a présenté un sous-amendement, n° 67, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa de l'amendement n° 27 par la phrase suivante : "Ces locaux doivent être accessibles gratuitement au minimum du 1^{er} octobre au 15 mars". »

La parole est à Mme Françoise Hostalier.

Mme Françoise Hostalier. Vous allez me dire, monsieur le ministre, que la précision introduite par ce sous-amendement est d'ordre réglementaire.

M. le ministre du logement. Oui !

Mme Françoise Hostalier. Je le sais. Mais le décret s'ajoute à la loi sans faire corps avec elle. Or, en l'occurrence, il me semble essentiel de fixer la règle une fois pour toutes en garantissant, dans la loi, la gratuité de l'accès et une durée minimale d'ouverture des locaux. Cet amendement, pour tout dire, relève du symbole.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. La commission a repoussé ce sous-amendement, mais l'argumentation de Mme Hostalier ne paraît assez convaincante. Cette disposition peut permettre de définir le type de logement dont il s'agit. J'avoue que je suis un peu perplexe.

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

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Sur le principe, je suis d'accord, mais je souhaiterais obtenir une précision de M. le ministre car il s'agit de loger des familles qui sont susceptibles de bénéficier de l'APL ou d'autres dispositions.

Que l'on prenne, sur un coup de cœur, et nous le ferons bien volontiers, une disposition sociale de ce type, me paraît naturel, et je pense que nous allons tous voter ce sous-amendement. Mais, quand on fait les comptes, elle concerne un nombre de logements très important et cela va avoir des conséquences financières importantes sur plusieurs mois.

Si vous nous donnez l'assurance, monsieur le ministre, que la mise à disposition gratuite pendant cinq mois n'empêche pas le versement de l'APL à une famille qui peut en bénéficier, je souscris à ce sous-amendement. Sinon...

Mme Françoise Hostalier. On ne parle pas de la même chose !

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

M. Laurent Fabius. Je voudrais demander à l'auteur du sous-amendement si, dans son esprit, ces locaux doivent être accessibles gratuitement, et, au minimum du 1^{er} octobre au 15 mars ou bien s'ils doivent être accessibles gratuitement au minimum du 1^{er} octobre au 15 mars. Ce sont deux choses différentes.

Je m'explique. La rédaction que Mme Hostalier propose signifie-t-elle *à contrario* que, à partir du moment où on n'est pas dans la zone du 1^{er} octobre au 15 mars, ils cessent d'être gratuits ?

Mme Françoise Hostalier. Non !

M. Laurent Fabius. Il faut donc écrire : « gratuitement "et" au minimum du 1^{er} octobre au 15 mars ».

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Weber.

M. Jean-Jacques Weber. Je suis d'accord sur cet amendement, mais pas avec le terme « gratuitement » qui est dangereux. En effet, comme on l'a dit tout à l'heure, il risque de poser des problèmes à ceux qui peuvent obtenir des allocations.

Je crois qu'il faut se montrer plus clair et à mon avis on le serait en enlevant le mot « gratuitement ». *(Exclamations sur les bancs du groupe socialiste et du groupe communiste.)*

Ce n'est pas qu'on veuille faire payer à tout prix, ce n'est pas du tout la question. Chaque responsable adoptera les règles qu'il estimera nécessaires. En tout cas, ne prévoyons pas la gratuité a priori dans la loi !

M. le président. La parole est à Mme Françoise Hostalier.

Mme Françoise Hostalier. On ne parle toujours pas de la même chose. Moi, je me fonde sur des enquêtes et des expériences. Il y a des communes où ce type d'hébergement n'est accessible aux gens que pour un délai consécutif de trois jours. Au-delà, il faut en appeler à d'autres structures.

On parle bien ici d'hébergement d'urgence pour des personnes qui se trouvent à la rue. Il ne s'agit pas que ces gens-là habitent en permanence dans une pièce sur un lit de camp pendant des mois et des mois.

M. Charles Revet. Ce n'est pas du tout ce qui est prévu.

M. Louis Pierna. Une famille avec cinq gosses qui vient d'être expulsée et dont personne ne veut, qu'est-ce que vous allez en faire ?

Mme Françoise Hostalier. On ne parle pas non plus de famille, mais d'hébergement d'urgence, ce qui sous-entend une occupation des lieux provisoire. C'est bien pour cela qu'il faut la gratuité, dans un premier temps, en attendant la prise en charge par d'autres structures.

M. le président. La parole est à M. Louis Pierna.

M. Louis Pierna. Nous évoquons une question grave, celle des « sans domicile fixe », mais personne ou presque ne se pose la vraie question : pourquoi y a-t-il dans ce pays des SDF ? Tout simplement parce que beaucoup de gens ne peuvent plus payer leur loyer et qu'ils sont expulsés.

La première mesure à prendre, ce serait d'arrêter les expulsions, ce qui n'empêche pas de s'occuper aussi de ceux qui en ont déjà été victimes.

M. le président. Cher collègue, nous y viendrons quand nous examinerons votre amendement sur ce sujet.

Madame Hostalier, approuvez-vous la suggestion de M. Fabius qui proposait d'écrire : « gratuitement et au minimum » ?

Mme Françoise Hostalier. Tout à fait.

M. le président. Votre sous-amendement corrigé se lit donc ainsi : « Ces locaux doivent être accessibles gratuitement et au minimum du 1^{er} octobre au 15 mars. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Hervé Mariton, rapporteur. La confusion de cet échange me laisse tout de même craindre des conditions d'application peu satisfaisantes. Je reviens donc à la position initiale de la commission, qui était de repousser ce sous-amendement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 67 corrigé.

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

M. le président. Mme Françoise Hostalier a présenté un sous-amendement, n° 68, ainsi rédigé :

Compléter l'amendement n° 27 par l'alinéa suivant :

« Dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi et sur la base d'informations recueillies par les préfets de département, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport sur le bilan d'application de cette disposition et les éventuelles modifications à y apporter. »

La parole est à Mme Françoise Hostalier.

Mme Françoise Hostalier. Je vous entends déjà me dire, monsieur le ministre : « Encore un rapport ! » Sans doute. Mais le problème est que je ne suis pas tout à fait convaincue qu'il y ait une obligation effective de réaliser ces hébergements d'urgence. L'amendement n° 27 prévoit qu'un plan d'hébergement sera établi dans chaque département, pas davantage. Bien que la mise en œuvre de cette mesure généreuse paraisse logique, il apparaît donc nécessaire de vérifier son application.

C'est pourquoi je demande que l'on dresse, au bout de deux ans, un bilan de ce qui aura été réalisé de ce qui ne l'aura pas été et, éventuellement, de ce qu'il n'aura pas été nécessaire d'entreprendre, afin de pouvoir, le cas échéant, modifier la loi.

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

M. Hervé Mariton, rapporteur. Je suis au regret de dire à Mme Hostalier que la commission a repoussé ce sous-amendement.

Mme Françoise Hostalier. Pourquoi ?

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

M. le ministre du logement. Pourquoi, madame Hostalier ? Je vais vous donner les raisons pour lesquelles le Gouvernement n'y est pas non plus favorable.

Naturellement, il est utile de disposer de rapports qui font le point des réalisations quand une exigence aussi forte que celle-ci est posée par le Parlement. Je comprends donc parfaitement votre demande. Mais cette obligation d'information du Parlement peut et doit être remplie en de nombreuses circonstances, et notamment lors de la discussion budgétaire annuelle, occasion où je ne doute pas que la commission compétente posera des questions très précises et exigera des réponses très détaillées.

Ce n'est pas un sujet essentiel à mes yeux et je m'en remettrai à la sagesse de l'Assemblée, mais j'ai quelques scrupules à imposer un rapport de plus, qui risque fort de s'entasser sur les étagères, alors que le sujet mérite un vrai compte rendu.

Si je suis encore ministre dans un an, vous pourriez m'interroger à cette tribune et je vous garantis que je vous donnerai des indications précises sur la réalisation de ce plan pendant l'année écoulée.

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

M. Laurent Fabius. Nous verrons bien, monsieur le ministre, mais c'est un autre débat.

Moi, je soutiens l'amendement présenté par Mme Hostalier parce que ce qui est en jeu, c'est la conception du rôle du Parlement. En France, on passe un temps assez long à préparer les décisions, un temps moyen à les prendre et un temps nul à en vérifier l'application. Or, le problème, en l'occurrence, commence à la vérification de l'application.

Nous avons vu il y a un instant que cet article additionnel - peut-être ne pouvait-il pas en être autrement - ne contient pas de dispositions obligatoires puisqu'il n'y a pas de sanction. Donc, c'est une pression générale, un état d'esprit. La date fixée, qui me paraît trop lointaine, ne fait que renforcer ce constat. Si, en plus, un rapport d'évaluation n'est pas soumis à ceux qui votent la loi, c'est-à-dire à nous-mêmes, cela signifie, monsieur le ministre, que les préfets seront démunis !

Il n'y a aucun article d'application, il n'y a pas de R. 26 (15°), il n'y a rien du tout. Juste une volonté politique et une invite qui s'expriment à travers notre vote : « Mesdames et messieurs les préfets, faites en sorte de... » Oui, mais...

Un Parlement qui travaille bien doit se voir, pour des lois aussi importantes que celle-ci, confronté à une évaluation. D'autant que, la discussion l'a montré, ce n'est pas une matière facile. Peut-être avons-nous bien légiféré sur tous les points. Peut-être - je pense aux finances ou à tel autre aspect - faudra-t-il, dans deux ans, modifier tel ou tel alinéa ?

Pédagogiquement et pour l'efficacité de ce que nous mettrons en œuvre, il faut donc se fixer un butoir. Vous n'êtes pas contre, d'ailleurs, monsieur le ministre, puisque

vous vous en êtes remis à la sagesse de l'Assemblée. Et ce butoir doit être un bilan qui nous dise : « dans l'Etat que nous sommes, voilà où cela marche, voilà où cela ne marche pas ». C'est la moindre des choses, si nous voulons que les lois que nous faisons soient suivies d'effet.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 68.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 27, modifié par les sous-amendements adoptés.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Mes chers collègues, le pointage auquel nous nous sommes livrés montre que, depuis vingt et une heures trente, c'est-à-dire en trois heures quarante-cinq minutes, nous avons examiné soixante-douze amendements. Il en reste cent, et qui ne sont pas de pure forme : beaucoup sont importants.

Je crois donc raisonnable de nous arrêter là pour ce soir.

2

MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR PRIORITAIRE

M. le président. J'ai reçu de M. le ministre délégué aux relations avec l'Assemblée nationale une lettre m'informant que le Gouvernement inscrit la suite de la discussion du projet, adopté par le Sénat, relatif à l'habitat, lundi, après la discussion du projet sur les pouvoirs de contrôle en mer et de la proposition sur l'école polytechnique.

L'ordre du jour prioritaire est ainsi modifié.

M. Laurent Fabius. Dans ces conditions, monsieur le président, quand prendrons-nous le projet de loi sur la sécurité sociale ?

M. le président. Il reste inscrit à l'ordre du jour de lundi, dont je vais vous donner lecture dans un instant.

3

DÉPÔT D'UN PROJET DE LOI MODIFIÉ PAR LE SÉNAT

M. le président. J'ai reçu, le 24 juin 1994, transmis par M. le Premier ministre, un projet de loi, modifié par le Sénat, relatif à la protection sociale complémentaire salariés et portant transposition des directives n° 92/49 et n° 92/96 des 18 juin et 10 novembre 1992 du Conseil des Communautés européennes.

Ce projet de loi, n° 1434, est renvoyé à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

4

DÉPÔT D'UNE PROPOSITION DE LOI ADOPTÉE AVEC MODIFICATIONS PAR LE SÉNAT

M. le président. J'ai reçu, le 24 juin 1994, transmise par M. le président du Sénat, une proposition de loi adoptée avec modifications par le Sénat en deuxième lecture, tendant à modifier le livre II bis du code de la santé publique relatif à la protection des personnes qui se prêtent à des recherches biomédicales.

Cette proposition de loi, n° 1433, est renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

5

ORDRE DU JOUR

M. le président. Lundi 27 juin 1994, à seize heures, première séance publique :

Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi n° 1388 relatif aux modalités de l'exercice par l'Etat de ses pouvoirs de contrôle en mer ;

M. Michel Godard, rapporteur au nom de la commission de la défense nationale et des forces armées (rapport n° 1418) ;

Discussion, en deuxième lecture, de la proposition de loi n° 1385 tendant à préciser les missions actuelles de l'École polytechnique ;

M. Jean Marsaudon, rapporteur au nom de la commission de la défense nationale et des forces armées (rapport n° 1426) ;

Suite de la discussion du projet de loi, adopté par le Sénat après déclaration d'urgence, n° 1339, relatif à l'habitat ;

M. Hervé Mariton, rapporteur au nom de la commission de la production et des échanges (rapport n° 1379) ;

Discussion du projet de loi, adopté par le Sénat après déclaration d'urgence, n° 1367, relatif à la sécurité sociale ;

M. Bernard Accoyer, rapporteur au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales (rapport n° 1394).

A vingt et une heures trente, deuxième séance publique :

Suite de l'ordre du jour de la première séance.

La séance est levée.

(La séance est levée, le samedi 25 juin 1994, à une heure vingt.)

*Le Directeur du service du compte rendu intégral
de l'Assemblée nationale,
JEAN PINCHOT*

NOMINATION DE RAPPORTEURS

FINANCES, ÉCONOMIE GÉNÉRALE ET PLAN

M. Philippe Auberger, rapporteur sur la proposition de résolution de M. Bernard Carayon sur l'avant-projet de budget général des Communautés européennes pour l'exercice 1995 (n° 1295).

M. Adrien Zeller, rapporteur sur la proposition de résolution de M. Pierre Lellouche sur la politique étrangère et de sécurité commune (PESC) dans l'avant-projet de budget général des Communautés européennes pour l'exercice 1995 (n° 1352).

TRANSMISSION DE PROPOSITIONS D'ACTES COMMUNAUTAIRES

Par lettre du 23 juin 1994, M. le Premier ministre a transmis, en application de l'article 88-4 de la Constitution, à M. le Président de l'Assemblée nationale, les propositions d'actes communautaires suivantes :

Proposition de règlement du Conseil portant ouverture et mode de gestion d'un contingent tarifaire communautaire pour un produit de la pêche (4^e série 1994) - COM (94) 188 FINAL - (E 264).

Proposition de décision du Conseil relative à la conclusion d'un accord, sous forme d'échange de lettres, modifiant l'accord intérimaire entre la Communauté économique européenne du charbon et de l'acier, d'une part, et la République fédérative tchèque et slovaque, d'autre part, ainsi que l'accord européen entre les Communautés européennes et leurs Etats membres, d'une part, et la République fédérative tchèque et slovaque, d'autre part - COM (94) 191 FINAL - (E 265).

Modification de la proposition d'échange de lettres entre la Communauté européenne et la République du Chili sur les importations de pommes et de poires dans la Communauté européenne. Proposition de règlement CE du Conseil établissant des dispositions particulières pour les importations de pommes et de poires - COM (94) 197 FINAL - (E 266).

Demande d'avis conforme du Conseil et consultation du comité CECA, au titre de l'article 95 du traité CECA concernant un projet de décision de la Commission relatif à l'instaura-

tion de mesures tarifaires transitoires pour les produits relevant du traité CECA en faveur de certains pays PECO, de l'ex-URSS et de l'ex-Yougoslavie applicables jusqu'au 31 décembre 1994 et destinés à tenir compte de l'unification allemande - SEC (94) 816 FINAL - (E 267).

COMMISSION MIXTE PARITAIRE

COMMISSION MIXTE PARITAIRE CHARGÉE DE PROPOSER UN TEXTE SUR LES DISPOSITIONS RESTANT EN DISCUSSION DU PROJET DE LOI RELATIF À LA FAMILLE

Composition de la commission

A la suite des nominations effectuées par l'Assemblée nationale le vendredi 24 juin 1994 et par le Sénat dans sa séance du jeudi 23 juin 1994, cette commission est ainsi composée :

Députés

Titulaires : M. Michel Péricard ; Mme Collette Codaccioni ; M. Louis de Broissia ; Mme Bernadette Isaac-Sibille ; MM. Francisque Perrut ; Charles de Courson ; Laurent Cathala.

Suppléants : M. Jean-Marie Geveaux ; Mme Martine Aurillac ; M. Frédéric de Saint-Sernin ; Mme Nicole Arneline ; M. Aloys Geoffroy ; Mmes Véronique Neiertz ; Janine Jambu.

Sénateurs

Titulaires : MM. Jean-Pierre Fourcade ; Claude Huriet ; Mme Hélène Missoffe ; MM. Jacques Bimbenet ; Jean-Paul Hammann ; Mmes Marie-Madeleine Dieulangard ; Marie-Claude Beauveau.

Suppléants : M. Jean Chérioux ; Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis ; MM. Pierre Louvot ; Jacques Machet ; Charles Metzinger ; Georges Meuly ; Mme Nelly Rodi.

ABONNEMENTS

EDITIONS		FRANCE et outre-mer	ETRANGER	
Codes	Titres	Francs	Francs	
				Les DEBATS de L'ASSEMBLEE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes : - 03 : compte rendu intégral des séances ; - 33 : questions écrites et réponses des ministres.
				Les DEBATS du SENAT font l'objet de deux éditions distinctes : - 05 : compte rendu intégral des séances ; - 35 : questions écrites et réponses des ministres.
				Les DOCUMENTS de L'ASSEMBLEE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes : - 07 : projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions. - 27 : projets de lois de finances.
				Les DOCUMENTS DU SENAT comprennent les projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions.
				DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION 26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15 Téléphone : STANDARD : (1) 40-58-75-06 ABONNEMENTS : (1) 40-58-77-77 TELEX : 201176 F DIRJO-PARIS
DEBATS DE L'ASSEMBLEE NATIONALE :				
03	Compte rendu 1 an	116	914	
33	Questions 1 an	115	596	
83	Table compte rendu	56	96	
93	Table questions	55	104	
DEBATS DU SENAT :				
05	Compte rendu 1 an	106	576	
35	Questions 1 an	105	377	
85	Table compte rendu	56	90	
95	Table questions	35	58	
DOCUMENTS DE L'ASSEMBLEE NATIONALE :				
07	Série ordinaire 1 an	718	1 721	
27	Série budgétaire 1 an	217	338	
DOCUMENTS DU SENAT :				
09	Un an	717	1 682	
En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande.				
Tout paiement à la commande facilitera son exécution Pour expédition par voie aérienne, outre-mer et à l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination.				

Prix du numéro : 3,60 F

(Fascicule de un ou plusieurs cahiers pour chaque journée de débats ; celle-ci pouvant comporter une ou plusieurs séances.)