

# ASSEMBLÉE NATIONALE

## DÉBATS PARLEMENTAIRES

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

---

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

11<sup>e</sup> Législature

**SESSION ORDINAIRE DE 1999-2000**

157<sup>e</sup> séance

**COMPTE RENDU INTÉGRAL**

3<sup>e</sup> séance du jeudi 16 mars 2000



## SOMMAIRE

### PRÉSIDENCE DE M. PHILIPPE HOUILLON

1. **Solidarité et renouvellement urbains.** – Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, d'un projet de loi (p. 2212).

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 2212)

Article 60 (*suite*) (p. 2212)

Amendement n° 730 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, Patrick Rimbart, rapporteur de la commission de la production ; Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement ; Pierre Cardo, Daniel Marcovitch, Henry Chabert. – Retrait.

Amendement n° 1007 de M. Dray : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 596 de M. Delnatte : MM. Henry Chabert, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 285 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 286 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 287 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 597 de M. Delnatte : MM. Henry Chabert, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendements n°s 288 rectifié de la commission et 731 de M. Cacheux : MM. le rapporteur, Alain Cacheux, le secrétaire d'Etat. – Adoption, à la suite d'un vote par division, du 1<sup>o</sup> puis du 2<sup>o</sup> de l'amendement n° 288 rectifié ; adoption de l'amendement n° 288 rectifié ; l'amendement n° 731 n'a plus d'objet.

Amendement n° 289 deuxième rectification de la commission, avec le sous-amendement n° 1557 de M. Chabert, et amendement n° 728 de M. Cacheux : MM. le rapporteur, Alain Cacheux. – Retrait de l'amendement n° 728.

MM. Henry Chabert, le secrétaire d'Etat, le rapporteur. – Rejet du sous-amendement n° 1557 rectifié ; adoption de l'amendement n° 289 troisième rectification.

Adoption de l'article 60 modifié.

Après l'article 60 (p. 2217)

Amendements n°s 292 rectifié de la commission, 714 de M. Daubresse, 594 de M. Delnatte et 733 de M. Cacheux : MM. le rapporteur, Pierre Cardo, Jean-Marc Nudant, Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption de l'amendement n° 292 rectifié ; les amendements n°s 714, 594 et 733 n'ont plus d'objet.

Amendement n° 992 de M. Chabert : MM. Henry Chabert, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 1109 de M. Vaxès : MM. Claude Billard, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 713 de M. Morisset : MM. Pierre Cardo, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 885 de M. Hunault : MM. Jean-Marc Nudant, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 291 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Avant l'article 61 (p. 2220)

Amendements n°s 717 et 718 de M. Jacquat : MM. Pierre Cardo, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption de l'amendement n° 717 ; rejet de l'amendement n° 718.

Article 61 (p. 2221)

M. Jean-Louis Dumont.

Amendement n° 293 de la commission, avec les sous-amendements n°s 1095 de Mme Jambu et 1096 de M. Balligand, et amendement n° 1050 de M. Dauge : M. le rapporteur, Mme Janine Jambu, M. le secrétaire d'Etat.

Amendement n° 293 rectifié. – Le sous-amendement n° 1096 n'a plus d'objet.

Amendement n° 1554 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Henry Chabert, Laurent Cathala, Jean-Marc Nudant, Jean-Louis Dumont, Mme Janine Jambu. – Retrait du sous-amendement n° 1095 ; adoption de l'amendement n° 293 rectifié ; l'amendement n° 1554 n'a plus d'objet.

MM. le président, Alain Cacheux, Yves Dauge. – Retrait de l'amendement n° 1050.

Amendement n° 1051 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

M. Daniel Marcovitch.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 2227)

MM. Alain Cacheux, le président.

Amendement n° 294 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 61 modifié.

Après l'article 61 (p. 2228)

Amendement n° 732 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Article 62 (p. 2228)

Amendement n° 1252 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 1205 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Gilles Carrez. – Rejet.

Amendement n° 295 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 296 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Daniel Marcovitch. – Adoption.

Amendement n° 1204 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Jean-Louis Dumont, Daniel Marcovitch. – Retrait.

Amendement n° 1206 de M. Cacheux : M. Alain Cacheux. – Retrait.

Amendement n° 1203 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 297 de la commission : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 62 modifié.

Après l'article 62 (p. 2232)

Amendements n°s 298 et 300 de la commission, avec les sous-amendements n°s 1097 de Mme Jambu et 1552 du Gouvernement, et amendement n° 734 de M. Cacheux : MM. le rapporteur, Alain Cacheux, le secrétaire d'Etat. – Adoption de l'amendement n° 298, des sous-amendements n°s 1097 et 1552 et de l'amendement n° 300 modifié ; l'amendement n° 734 n'a plus d'objet.

Article 63 (p. 2233)

Amendement n° 1207 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 301 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 302 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendements identiques n°s 1028 de M. Dumont et 1208 de M. Cacheux, et amendement n° 1350 de M. Nudant : MM. Jean-Louis Dumont, Alain Cacheux, Jean-Marc Nudant, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption des amendements identiques n°s 1028 et 1208 ; l'amendement n° 1350 n'a plus d'objet.

Adoption de l'article 63 modifié.

Après l'article 63 (p. 2236)

Amendements n°s 1029 rectifié de M. Dumont et 1351 de M. Nudant : MM. Jean-Louis Dumont, Jean-Marc Nudant, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption de l'amendement n° 1029 rectifié ; l'amendement n° 1351 n'a plus d'objet.

Amendement n° 1421 du Gouvernement : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur. – Adoption.

Article 64 (p. 2237)

Amendement n° 303 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 64 modifié.

Après l'article 64 (p. 2237)

Amendement n° 304 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendements n°s 1210 de M. Cacheux et 305 de la commission : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption de l'amendement n° 1210 ; l'amendement n° 305 n'a plus d'objet.

Amendements identiques n°s 306 de la commission et 1209 de M. Cacheux : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Article 65 (p. 2238)

M. Jean-Louis Dumont.

Amendement de suppression n° 1274 de M. Dumont : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 1275 de M. Dumont : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 1415 de M. Marcovitch : M. Daniel Marcovitch. – Retrait.

Adoption de l'article 65.

Article 66 (p. 2240)

Amendements n°s 307 de la commission et 993 de M. Chabert : MM. le rapporteur, Henry Chabert, le secrétaire d'Etat. – Adoption de l'amendement n° 307 ; l'amendement n° 993 n'a plus d'objet.

Amendement n° 807 de M. Carrez : MM. Henry Chabert, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Adoption de l'article 66 modifié.

Article 67 (p. 2241)

Mme Janine Jambu.

Amendements identiques n°s 1030 de M. Decaudin et 1352 de M. Nudant : MM. Jean-Louis Dumont, Jean-Marc Nudant, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 1353 de M. Nudant : M. Jean-Marc Nudant. – Retrait.

Amendement n° 1132 du Gouvernement : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur. – Adoption.

Amendements n°s 1032 de M. Decaudin et 1354 de M. Nudant : MM. Jean-Louis Dumont, Jean-Marc Nudant, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejets.

Amendement n° 308 rectifié de la commission, avec les sous-amendements n°s 1098 de Mme Jambu et 1553 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Mme Muguette Jacquaint, M. Alain Cacheux. – Rejet du sous-amendement n° 1098 ; adoption du sous-amendement n° 1553 et de l'amendement n° 308 rectifié et modifié.

Amendements identiques n°s 1033 de M. Decaudin et 1316 de M. Nudant : MM. Jean-Louis Dumont, Jean-Marc Nudant, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendements n°s 1212 de M. Cacheux et 1456 de M. Dumont : MM. Alain Cacheux, Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retraits.

Amendement n° 1416 de M. Marcovitch : M. Daniel Marcovitch. – Retrait.

Amendement n° 1417 de M. Marcovitch : M. Daniel Marcovitch. – Retrait.

Amendement n° 309 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 1111 de Mme Jambu : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 1418 de M. Marcovitch : M. Daniel Marcovitch. – Retrait.

Amendement n° 310 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 808 de M. Carrez : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Adoption de l'article 67 modifié.

Article 68 (p. 2247)

Amendements identiques n°s 1034 de M. Decaudin et 1355 de M. Nudant : MM. Jean-Louis Dumont, Gilles Carrez, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 1035 de M. Decaudin : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Les amendements n°s 1356 et 1357 de M. Nudant et 311 de la commission n'ont plus d'objet.

Amendement n° 1036 de M. Decaudin : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

L'amendement n° 1358 de M. Nudant n'a plus d'objet.

Adoption de l'article 68 modifié.

Article 69 (p. 2248)

Amendement n° 312 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 69 modifié.

Article 70. – Adoption (p. 2248)

Article 71 (p. 2249)

Mme Janine Jambu.

Amendement n° 1112 de Mme Jambu : Mme Janine Jambu, MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Alain Cacheux. – Adoption.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 2250)

M. le président.

Amendement n° 313 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption de l'amendement n° 313 deuxième rectification.

Adoption de l'article 71 modifié.

Après l'article 71 (p. 2250)

Réserve de l'amendement n° 314 jusqu'après l'amendement n° 1133 portant article additionnel avant l'article 85, ainsi que du sous-amendement n° 1428 et de l'amendement n° 763.

Article 72 (p. 2250)

M. Alain Cacheux.

Amendement n° 315 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendements identiques n°s 316 de la commission et 762 de M. Cacheux : MM. le rapporteur, Alain Cacheux, le secrétaire d'Etat. – Retrait de l'amendement n° 316.

M. Alain Cacheux. – Adoption de l'amendement n° 762.

Amendement n° 317 de la commission : MM. Jean-Michel Marchand, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendements n°s 318 de la commission et 765 de M. Cacheux : MM. le rapporteur, Alain Cacheux, le secrétaire d'Etat. – Adoption de l'amendement n° 318 ; l'amendement n° 765 n'a plus d'objet.

Amendements identiques n°s 319 de la commission et 764 de M. Cacheux : MM. le rapporteur, Alain Cacheux, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 598 de M. Delnatte : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 1213 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Adoption de l'article 72 modifié.

Article 73 (p. 2254)

Amendements identiques n°s 320 de la commission et 766 de M. Cacheux : MM. le rapporteur, le président, Alain Cacheux, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 1262 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 1263 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 321 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 73 modifié.

Article 74 (p. 2255)

Amendement n° 1264 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 322 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 74 modifié.

Article 75 (p. 2256)

Amendement n° 994 de M. Chabert : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendements n°s 767 de M. Cacheux et 1043 de M. Marcovitch : MM. Alain Cacheux, Daniel Marcovitch. – Retrait de l'amendement n° 1043.

MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Alain Cacheux. – Rejet de l'amendement n° 767.

Amendement n° 323 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 452 de M. Tiberi : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 1280 de M. Dumont : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 75 modifié.

Article 76 (p. 2258)

M. Jean-Michel Marchand.

Amendement n° 674 de M. Santini : MM. Jean Proriot, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Adoption de l'article 76.

Article 77 (p. 2259)

Amendement n° 324 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Adoption de l'article 77.

Article 78. – Adoption (p. 2259)

Article 79 (p. 2259)

Amendement n° 325 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 1265 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 326 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 1266 de M. Marchand : M. Jean-Michel Marchand. – Retrait.

Adoption de l'article 79 modifié.

Article 80 (p. 2260)

Amendement n° 327 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 328 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 80 modifié.

Après l'article 80 (p. 2261)

Amendement n° 53 de M. Deprez : MM. Jean Proriot, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

## Article 81 (p. 2261)

Amendement n° 329 de la commission : M. le rapporteur. – Retrait.

Adoption de l'article 81.

## Article 82 (p. 2261)

Amendement n° 330 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption de l'amendement n° 330 rectifié.

Amendement n° 331 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 332 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 334 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 335 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 1115 de Mme Jambu : Mme Janine Jambu. – Retrait.

Amendement 336 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption de l'amendement n° 336 deuxième rectification.

Amendement n° 1214 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Adoption de l'article 82 modifié.

## Article 83 (p. 2264)

Amendement n° 1267 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 1268 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 769 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur. – Retrait.

Amendement n° 338 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendements n°s 339 de la commission et 768 de M. Cacheux : MM. le rapporteur, Alain Cacheux, le secrétaire d'Etat. – Retrait de l'amendement n° 339.

M. Alain Cacheux. – Retrait de l'amendement n° 768.

Amendement n° 340 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 341 de la commission : M. le rapporteur. – Retrait.

Amendement n° 342 de la commission, avec le sous-amendement n° 1099 de Mme Jambu : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait de l'amendement n° 342 ; le sous-amendement n° 1099 n'a plus d'objet.

Amendement n° 1116 de Mme Jambu : MM. Claude Billard, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

L'amendement n° 1117 de Mme Jambu a été retiré.

Amendement n° 343 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendements n°s 52 de M. Deprez et 1118 de Mme Jambu : MM. Jean Proriol, Claude Billard, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet de l'amendement n° 52 ; adoption de l'amendement n° 1118.

Adoption de l'article 83 modifié.

## Après l'article 83 (p. 2269)

Amendement n° 345 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 46 de M. Deprez : MM. Jean Proriol, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

## Avant l'article 84 (p. 2269)

Amendement n° 792 de M. Carrez : MM. Gilles Carrez, le rapporteur. – Retrait.

## Article 84 (p. 2270)

Amendements identiques n°s 346 de la commission et 895 de M. Briane : MM. le rapporteur, le président, Jean Proriol, le secrétaire d'Etat. – Adoption des amendements n°s 346 et 895 rectifiés.

L'amendement n° 793 de M. Carrez n'a plus d'objet.

Amendement n° 347 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Daniel Marcovitch. – Adoption.

Amendement n° 716 de M. Morisset : MM. Jean Proriol, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Adoption de l'article 84 modifié.

## Après l'article 84 (p. 2271)

Amendements n°s 20 de M. Inchauspé, 33 de M. Vannson, 381 de M. Bacquet, et 1407 de M. Michel Bouvard : MM. Gilles Carrez, Francis Brottes, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait de l'amendement n° 381.

MM. Jean Proriol, le secrétaire d'Etat. – Rejet des amendements n°s 20, 33 et 1407.

Amendement n° 1408 de M. Michel Bouvard : MM. Jean Proriol, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 437 de M. Michel Bouvard : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

## Avant l'article 85 (p. 2273)

Amendement n° 1371 de M. Aubron : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n°s 1133 du Gouvernement, avec les sous-amendements n°s 1558 et 1559 de M. Marcovitch, amendement n° 314 de la commission (*précédemment réservé*), avec le sous-amendement n° 1428 de M. Dauge (*précédemment réservé*), et amendement n° 763 de M. Cacheux (*précédemment réservé*) : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur, Alain Cacheux, Daniel Marcovitch, Mme Janine Jambu, MM. Gilles Carrez, Jean-Michel Marchand.

M. Daniel Marcovitch.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 2279)

Sous-amendement n° 1560 de M. Marcovitch à l'amendement n° 1133 du Gouvernement : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption des sous-amendements n°s 1560, 1558, 1559 et de l'amendement n° 1133 modifié ; les amendements n°s 314 et 763 n'ont plus d'objet.

## Article 85 (p. 2280)

Amendement n° 349 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 770 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 344 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 771 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 1119 de Mme Jambu : Mme Janine Jambu, MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 1269 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Adoption de l'article 85 modifié.

Après l'article 85 (p. 2281)

- Amendement n° 1372 de M. Aubron : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.
- Amendement n° 810 de M. Carrez : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.
- Amendement n° 809 de M. Carrez : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.
- Amendement n° 1411 du Gouvernement : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur, Marcel Cabiddu, Jean-Pierre Kucheida. – Adoption.

Article 86 (p. 2285)

- Amendement n° 1215 de M. Cacheux : M. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.
- Amendement n° 350 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.
- Amendements n°s 351 de la commission et 735 de M. Cacheux : M. Alain Cacheux. – Retrait de l'amendement n° 735.
- MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption de l'amendement n° 351.
- Amendement n° 1373 de M. Aubron : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.
- Amendement n° 352 de la commission, avec le sous-amendement n° 1271 de M. Marchand, et amendement n° 1253 de M. Cacheux : M. Alain Cacheux. – Retrait de l'amendement n° 1253.
- MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Jean-Michel Marchand. – Adoption du sous-amendement n° 1271 et de l'amendement n° 352 modifié.
- Amendement n° 736 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.
- Amendement n° 1254 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.
- L'amendement n° 353 de la commission n'a plus d'objet.
- Amendement n° 1049 de M. Decaudin : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.
- Amendement n° 354 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.
- Amendement n° 1255 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.
- Amendement n° 1256 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.
- Amendement n° 1257 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.
- Amendement n° 1272 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.
- Amendement n° 355 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.
- Amendement n° 1270 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.
- Amendement n° 1025 de M. Dray : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.
- Adoption de l'article 86 modifié.

Après l'article 86 (p. 2289)

- Amendement n° 1458 de M. Dumont : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.
- Amendement n° 1052 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 1273 rectifié de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, Jean-Claude Gayssot, ministre de l'équipement, des transports et du logement. – Adoption.

Amendement n° 1054 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption de l'amendement n° 1054 rectifié.

Amendement n° 358 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 1053 corrigé de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 357 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 356 de la commission, avec le sous-amendement n° 1427 de M. Dauge : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Jean-Louis Dumont. – Adoption du sous-amendement n° 1427 et de l'amendement n° 356 modifié.

Amendement n° 1419 de M. Dolez : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 359 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 1055 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 1281 de M. Dumont : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Avant l'article 87 (p. 2293)

Amendement n° 737 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 738 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Article 87 (p. 2293)

Amendement de suppression n° 794 de M. Carrez : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 360 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 361 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 362 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 363 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 364 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 365 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 366 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 367 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 368 rectifié de la commission : M. le rapporteur. – Retrait.

Amendement n° 369 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 370 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 1444 de M. Carrez : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 87 modifié.

## Après l'article 87 (p. 2297)

Amendement n° 1287 de M. Michel Bouvard : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendements n°s 383 de la commission, 433 de M. Michel Bouvard et 434 de M. Ollier : MM. le rapporteur, Gilles Carrez, le secrétaire d'Etat, François Brottes. – Adoption de l'amendement n° 383 ; les amendements n°s 433 et 434 n'ont plus d'objet.

Amendement n° 371 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 588 de M. Delnatte : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

## Titre (p. 2299)

Amendement n° 1365 de M. Myard : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le ministre. – Rejet de l'amendement n° 1365 corrigé.

Renvoi des explications de vote et du vote sur l'ensemble du projet de loi à une prochaine séance.

2. **Dépôt d'un rapport d'information** (p. 2300).
3. **Dépôt d'un projet de loi adopté avec modifications par le Sénat** (p. 2300).
4. **Ordre du jour des prochaines séances** (p. 2300).

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

**PRÉSIDENTIE DE M. PHILIPPE HOUILLON,**  
vice-président

**M. le président.** La séance est ouverte.  
(*La séance est ouverte à vingt et une heures trente.*)

1

## SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS

Suite de la discussion, après déclaration d'urgence,  
d'un projet de loi

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains (nos 2131, 2229).

### Discussion des articles (*suite*)

**M. le président.** Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles et s'est arrêtée à l'amendement n° 730 à l'article 60 (1).

### Article 60 (*suite*)

**M. le président.** L'amendement n° 730, présenté par M. Cacheux, est ainsi rédigé :

« Compléter le II du texte proposé pour l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante : "Il ne peut être procédé au versement de l'allocation de logement social et de l'allocation de logement familial si le logement loué ne répond pas aux critères de décence et de salubrité tels que définis dans l'article L. 26-2 du code de la santé publique". »

La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Cet amendement s'inscrit dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat insalubre. L'objectif est de défendre les droits des locataires, souvent des familles démunies, qui sont victimes de certains propriétaires sans scrupules de logements insalubres.

Cet amendement vise à lier très directement le versement de l'allocation de logement social et de l'allocation de logement familial, qui sont neuf fois sur dix versées au propriétaire bénéficiant du tiers payant et non à la famille

démunie, au caractère décent et salubre du logement. Actuellement, ces aides sont versées dès lors que le logement loué répond à des normes d'habilité, fort anciennes, qui n'exigent, par exemple, que la présence d'une seule prise d'électricité, d'un seul point d'eau avec un système d'évacuation des eaux usées, ou encore la possibilité d'installer un moyen de chauffage.

**M. le président.** La parole est à M. Patrick Rimbart, rapporteur de la commission de la production et des échanges, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 730.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur de la commission de la production et des échanges.** Cet amendement part d'un bon sentiment, mais c'est un pléonasme s'agissant de M. Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Merci, monsieur le rapporteur !

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cependant, aujourd'hui, dans les organismes HLM...

**M. Alain Cacheux.** Je parle du secteur privé !

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** ... et même dans le privé, nous essayons de faire en sorte que les aides au logement interviennent en amont. Une telle disposition risquerait d'aboutir à déresponsabiliser le propriétaire. En effet, si celui-ci a l'argent, rien ne l'incitera à avoir une relation active avec son locataire pour essayer de régler le problème. Voilà pourquoi la commission a repoussé cet amendement, qui, je le répète, est très compréhensible, mais ne correspond pas à l'objectif poursuivi.

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'Etat au logement, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 730.

**M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement.** Je voudrais indiquer à Mmes et MM. les députés que leur réflexion a été prise en compte – c'est une contribution très positive de leur part et je leur en sais gré – par le Gouvernement dans l'amendement qu'il proposera à l'article 85. La proposition de M. Cacheux sera parfaitement satisfaite par cet amendement, qui, de plus, est de nature à éliminer tout risque que la mesure se retourne contre l'occupant, ce qui n'est pas le cas de la rédaction qui nous est proposée. Je souhaite donc que M. Cacheux accepte de retirer son amendement.

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

**M. Alain Cacheux.** Bien entendu, monsieur le secrétaire d'Etat, j'ai procédé à un examen très attentif de l'amendement que vous avez déposé à l'article 85 et si j'avais la conviction qu'il satisfait pleinement mes préoccupations, je retirerais le mien, mais tel n'est pas vraiment mon sentiment. En effet, je n'ai pas l'impression qu'il réponde à mon souci d'établir un lien entre le versement des aides au logement aux propriétaires et le caractère décent du logement. Je maintiens donc mon amendement. Je veux simplement préciser à M. le rapporteur que nous sommes dans le cadre du secteur privé, et non des organismes d'HLM. Il s'agit de lutter contre les marchands de sommeil et les logements insalubres.

(1) Le texte de cet article figure au compte rendu intégral de la deuxième séance du jeudi 16 mars 2000.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Cardo.

**M. Pierre Cardo.** Il est vrai que cet amendement aurait sa place plus loin, mais il mérite débat. On peut s'interroger sur la façon dont il serait appliqué puisque, *a priori*, on ne sait pas qui perçoit les aides au logement.

**M. Alain Cacheux.** Neuf fois sur dix, c'est le propriétaire !

**M. Pierre Cardo.** Certes, mais une fois sur dix, c'est le locataire ! Cela dit, ce qui me préoccupe – et, là, je pense aussi à certains logements HLM, pas uniquement aux logements privés – ce sont les parties communes auxquelles il n'est jamais fait allusion lorsque l'on évoque le problème de l'insalubrité. Et pourtant, si les logements eux-mêmes sont bien entretenus dans les ensembles HLM, parce que les gens y font attention, il faut voir les parties communes ! C'est dégueulasse ! Il faudrait en tenir compte et sanctionner les offices qui ne pratiquent pas la gestion urbaine au quotidien comme ils devraient le faire.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Dans l'amendement du Gouvernement, il y a une référence à l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale selon lequel « le versement de l'allocation de logement pourra être soumis aux dispositions mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et à des conditions de peuplement et d'occupation ». Le versement de l'allocation de logement sera donc subordonné à l'état du logement – avant, on parlait d'insalubrité, maintenant il est question de décence. L'amendement de M. Cacheux me semble satisfait par cette référence à l'article L. 831-3.

**M. Henry Chabert.** Bonne remarque !

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** J'ai lu en détail l'article 85 et l'amendement du Gouvernement. Certes, le lien existe, M. Marcovitch a raison, sauf que selon la rédaction gouvernementale c'est au locataire qu'il appartient de prouver que le logement n'est pas suffisamment décent pour justifier le versement des aides. Or, s'agissant d'habitat insalubre, le rapport de forces entre le propriétaire, qui use souvent de méthodes illégales quand ce n'est pas de la force, et le locataire, qui est souvent une famille démunie, est tel que peu de locataires prendront l'initiative de traîner leur propriétaire devant les tribunaux. Quand bien même certains le feraient d'ailleurs, ils seraient dès le lendemain mis dehors *manu militari*. C'est cela la réalité du logement insalubre. M. Marcovitch connaît d'ailleurs sans doute très bien le problème des marchands de sommeil dans la circonscription parisienne qui est la sienne.

Voilà pourquoi il me paraît important de poser, à l'article 60, le principe d'un lien direct entre les aides au logement et le caractère décent de celui-ci. C'est exactement le sens de l'amendement que je propose. J'ajoute que si, par hasard, les choses étaient dites deux fois, il y aurait simplement redondance. Le vote de mon amendement ne présente donc aucun inconvénient.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Pour bien comprendre de quoi nous parlons, il faut rappeler l'apport de la commission concernant la notion de logement décent.

Actuellement, lorsqu'un propriétaire, privé ou public, loue un logement, il a des droits et des obligations, mais ces dernières ne peuvent être prouvées par le locataire.

Celui-ci ne peut en effet se prévaloir de la mauvaise qualité du logement et de l'absence de contrepartie au contrat qu'il a signé. Quant au juge, il ne peut s'appuyer que sur des critères extrêmement vagues comme l'atteinte à la dignité humaine. Nous avons voulu mettre un terme à cette situation en introduisant la notion de logement décent et en définissant ainsi un contrat dans lequel propriétaire et locataire ont des droits et des obligations. Il est vrai que l'efficacité de nos suggestions a été améliorée par l'amendement n° 1133.

A partir d'aujourd'hui, le locataire pourra ainsi aller devant le juge pour dire que le contrat qu'il a signé avec son propriétaire ne lui assure pas un logement décent en contrepartie du loyer qu'il paie. Le juge pourra soit baisser le loyer, soit, s'appuyant sur cette notion de logement décent qui n'existait pas auparavant, obliger le marchand de sommeil à faire les travaux nécessaires pour rendre le logement décent. Par là même, le juge rendra les marchands de sommeil sociaux, malgré eux.

Cette notion de logement décent est donc fondamentale. C'est à partir de là qu'il faut relire tout le titre IV. L'amendement de M. Cacheux ne peut que s'inscrire dans cette perspective. Or, il s'appuie sur une notion du droit ancienne qui ne prend pas en compte cette avancée, fruit du travail de la commission, par rapport au projet initial du Gouvernement.

Accepter cet amendement reviendrait à nier tout notre travail et à dire que la définition du logement décent que nous donnons est inutile, dans la mesure où elle ne garantit pas les droits des locataires que notre collègue entend à juste titre défendre.

Pour toutes ces raisons, je demande à M. Cacheux – dont je partage les objectifs – de retirer cet amendement. Sinon, je demanderais à notre assemblée de le repousser.

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** J'ai relevé une inexactitude dans les propos de M. le député Cacheux, qui affirmait qu'avec le texte du Gouvernement, le locataire qui se trouverait confronté au problème aurait à le résoudre lui-même.

J'indique à l'Assemblée que lorsqu'elle aura voté – si elle le veut bien – l'amendement du Gouvernement à l'article 85, l'article L. 542-6 commencera par un premier alinéa ainsi rédigé : « Les organismes ou services débiteurs de prestations familiales sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences prévues au 2° de l'article L. 542-2. » Le même droit est reconnu aux médecins inspecteurs de la santé, et aux médecins des affaires sanitaires et sociales. Toutes les précautions ont donc été prises. Sans compter que les locataires peuvent trouver un soutien auprès des associations – nous y reviendrons dans la suite de notre discussion.

**M. le président.** La parole est à M. Henry Chabert.

**M. Henry Chabert.** J'ai été convaincu par les propos de notre rapporteur.

Par ailleurs, je vois dans l'amendement n° 597 de notre collègue Delnatte des éléments qui seraient de nature à satisfaire l'ensemble de l'Assemblée. En effet, notre collègue propose que le bénéfice du tiers payant en allocation logement social soit suspendu dès lors que le logement ne correspondrait pas aux normes d'habitabilité.

**M. Alain Cacheux.** A la demande du rapporteur, je retire mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 730 est retiré.

MM. Dray, Galut et Mme Picard ont présenté un amendement, n° 1007, ainsi rédigé :

« Compléter le II du texte proposé pour l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante : "Aucune discrimination ne peut être exercée en raison de l'origine ethnique des candidats à la location". »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir cet amendement.

M. Jean-Louis Dumont. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1007.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. M. Delnatte a présenté un amendement, n° 596, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation par le paragraphe suivant :

« III. – Contribuent à la réalisation des objectifs définis au titre II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation : les associations, les unions d'économie sociale et les organismes sans but lucratif réalisant des opérations de logement social destinées au logement des personnes ou des ménages ayant des difficultés de ressources ou d'insertion sociale et agréés à cet effet. A ce titre, ils assurent une mission d'intérêt général. »

La parole est à M. Henry Chabert.

M. Henry Chabert. Il s'agit d'élargir à toutes les associations, unions d'économie sociale, organismes sans but lucratif, etc. le bénéfice des dispositions prévues pour les organismes HLM. A travers cet amendement, ce sont toutes les organisations non gouvernementales, entendues au sens large, qui sont prises en compte. Nous connaissons tous le rôle que jouent ces associations dans nos communes. A titre d'exemple, je peux citer, à Lyon, « Habitat et humanisme », qui a su inventer des modes de financement pour le logement social.

M. Alain Cacheux. A Lille aussi !

M. Henry Chabert. Lille a également quelque expérience dans ce domaine.

Il serait donc utile d'adopter cet amendement, pour prendre en compte tout le travail de ces associations.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Monsieur Chabert, l'amendement n° 292 du rapporteur, cosigné par MM. Marchand et Marcovitch et qui sera examiné après l'article 60, répond aux mêmes préoccupations. Vous pouvez vous reporter à mon rapport.

Mais puisque je parle de mon rapport, je voudrais vous indiquer que dans le tome I, après la page 291, trois tableaux successifs récapitulent les compétences des différents bailleurs sociaux dans les domaines respectifs de l'aménagement, du logement, du portage du foncier et définissent les modalités de leurs interventions dans le cadre de notre projet de loi.

Ce tableau récapitulatif, dont l'élaboration a demandé un certain temps, est très lisible et permettra de montrer que les bailleurs sociaux seront bien à même de remplir les missions que nous leur confions dans le cadre de ce projet de loi.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Monsieur Chabert, nous ne pouvons pas être suspectés de ne pas vouloir soutenir les associations. Elles sont nombreuses à avoir été créées et à s'être développées à partir des outils de la loi des 31 mai 1990, et nous savons tous ce que nous leur devons.

Cela dit, monsieur le député, le Gouvernement retrouve l'inspiration de M. Delnatte dans l'amendement n° 292 de la commission ; cet amendement reprend très largement, mais sous une rédaction plus satisfaisante, l'objectif poursuivi par M. Delnatte dans son amendement n° 594. C'est la raison pour laquelle je proposerai d'adopter l'amendement n° 292, qui satisfera et l'amendement n° 596 et l'amendement n° 594 de M. Delnatte.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 596.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. M. Patrick Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 285, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du deuxième alinéa (1<sup>o</sup>) du texte proposé pour l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation, substituer au mot : "pour", le mot : "à". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Amendement rédactionnel.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 285.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 286, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du deuxième alinéa (1<sup>o</sup>) du texte proposé pour l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « et », substituer au mot : "les", le mot : "aux". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Amendement rédactionnel.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 286.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 287, ainsi rédigé :

« Dans l'avant-dernier alinéa (4<sup>e</sup>) du texte proposé pour l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : "soumis", insérer les mots : "en contrepartie". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il s'agit, dans cet amendement de précision, d'insister sur le fait que les aides publiques constituent la contrepartie des loyers

encadrés pour des logements destinés à des personnes de ressources modestes. Cela me semble fondamental. Il faudra s'en souvenir dans tout le reste du débat.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Complètement d'accord, monsieur le président.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 287.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Delnatte a présenté un amendement, n° 597, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« Le bénéficiaire du tiers-payant en allocation logement social et en allocation de logement familiale est subordonné à la production d'un certificat de conformité du logement aux normes d'habitabilité telles que définies dans le II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Henry Chabert, pour défendre cet amendement.

**M. Henry Chabert.** Il est défendu.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement a été repoussé par la commission.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Egalement défavorable. Le problème sera traité ultérieurement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 597.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n°s 288 rectifié et 731, qui, malgré leur place, peuvent être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 288 rectifié, présenté par M. Rimbart, rapporteur, et M. Cacheux, est ainsi rédigé :

« Compléter l'article 60 par le paragraphe suivant :

« II. - L'article L. 301-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« 1° Après les mots : "les communes," sont insérés les mots : "les établissements publics de coopération intercommunale," ;

« 2° Après les mots : "en matière d'habitat", sont insérées trois phrases ainsi rédigées :

« Dans les pays ou les agglomérations au sens de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999, les établissements publics de coopération intercommunale développent les outils de la connaissance des besoins, et des marchés locaux de l'habitat. A ce titre, ils élaborent le plan local de l'habitat. Les objectifs à atteindre en matière d'habitat sur leurs territoires sont déterminés soit dans les contrats de pays, soit dans les contrats d'agglomération, à l'occasion de la signature des contrats de plan Etat-régions. »

L'amendement n° 731, présenté par M. Cacheux, est ainsi rédigé :

« Après l'article 60, insérer l'article suivant :

« L'article L. 301-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« 1° Après les mots "Les communes," sont insérés les mots "les établissements de coopération intercommunale," ;

« 2° Cet article est complété par trois phrases ainsi rédigées :

« Dans les pays ou les agglomérations au sens de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999, les établissements publics de coopération intercommunale développent les outils de la connaissance des besoins, et des marchés locaux de l'habitat. A ce titre, il élabore le plan local de l'habitat. Les objectifs à atteindre en matière d'habitat sur leurs territoires sont déterminés soit dans les contrats de pays, soit les contrats d'agglomération, à l'occasion de la signature des contrats de plan Etat-régions. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 288 rectifié.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Le 1° de cet amendement est d'ordre rédactionnel.

Il est par ailleurs apparu nécessaire - c'est le 2° - de préciser que les EPCI compétents en matière d'habitat développent les outils de connaissance des besoins et des marchés locaux de l'habitat et articulent leur action avec la planification contractuelle pour prendre en compte l'intercommunalité.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux, pour présenter l'amendement n° 731.

**M. Alain Cacheux.** Même analyse que le rapporteur.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement est favorable au 1° de l'amendement n° 288 rectifié. Mais il apparaît au ministère de l'intérieur que le 2° introduit une complexité qu'il n'a pas souhaitée dans ses propres textes et qu'il ne souhaite pas retrouver dans ceux qui relèvent de notre compétence.

Le Gouvernement demande donc un vote par division, de façon que l'Assemblée puisse se prononcer successivement sur le 1° et le 2°. En effet, le Gouvernement souhaite le rejet du 2° et l'adoption du 1°.

**M. le président.** Le Gouvernement a demandé qu'il soit procédé à un vote par division sur l'amendement n° 288 rectifié.

Le vote par division est de droit.

Je mets aux voix le 1° de l'amendement n° 288 rectifié.

*(Le 1° de l'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix le 2° de l'amendement n° 288 rectifié.

*(Le 2° de l'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets maintenant aux voix l'amendement n° 288 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, l'amendement n° 731 tombe.

Je suis saisi de deux amendements, n°s 289, deuxième rectification, et 728, qui, malgré leur place, peuvent être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 289, deuxième rectification, présenté par M. Rimbart, rapporteur, est ainsi libellé :

« Compléter l'article 60 par le paragraphe suivant :

« III. - L'article L. 301-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase et huit alinéas ainsi rédigés :

« Le schéma régional d'aménagement et de développement du territoire et les contrats de plan Etat-régions déterminent les modalités de programmation des aides au logement » ;

« Dans ce cadre, il est créé un comité régional de l'habitat. Ce dernier définit notamment :

« 1. Les priorités en matière d'habitat en fonction des enjeux d'aménagement et de développement du territoire ;

« 2. Les priorités de cohésion sociale, en particulier celles prises en compte par le préfet de région, des orientations prioritaires nationales traduites par les circulaires ministérielles ;

« 3. Le montant des aides au logement apportées par chaque partenaire, Etat, régions, communes et groupements, à la fois pour le secteur privé et pour le secteur public, tant pour l'accession que pour le logement locatif ;

« 4. Les adaptations à la réglementation nationale ;

« 5. Les aides attribuées aux actions foncières au travers de la création d'un fonds régional d'aménagement foncier ;

« 6. En articulation avec les actions pour l'accompagnement social et l'insertion du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées, les moyens nécessaires au développement d'une offre de logement adaptée en faveur des populations défavorisées.

« Ce comité régional est créé à titre expérimental jusqu'en 2003. Le Conseil national de l'habitat conduira à l'évaluation de la pratique de ce dernier. »

Sur cet amendement, M. Chabert a présenté un sous-amendement, n° 1557, ainsi rédigé :

« Avant le dernier alinéa de l'amendement n° 289 deuxième rectification, insérer l'alinéa suivant :

« 7. Les priorités en matière de protection des secteurs classés et sauvegardés. »

L'amendement n° 728, présenté par M. Cacheux, est ainsi libellé :

« Après l'article 60, insérer l'article suivant :

« L'article L. 301-5 du code de la construction et de l'habitat est complété par une phrase et huit alinéas ainsi rédigés :

« Le schéma régional d'aménagement et de développement du territoire et les contrats de Plan d'Etat-régions déterminent les modalités de programmation des aides au logement.

« Dans ce cadre, il est créé un comité régional de l'habitat. Ce dernier définit notamment :

« 1. Les priorités en matière d'habitat en fonction des enjeux d'aménagement et de développement du territoire ;

« 2. Les priorités de cohésion sociale, en particulier prises en compte par le préfet de région, les orientations prioritaires nationales traduites par les circulaires ministérielles ;

« 3. Le montant des aides au logement apportées par chaque partenaire, Etat, régions, communes et groupements, à la fois pour le secteur privé et pour le secteur public, tant pour l'accession que pour le logement locatif ;

« 4. Les adaptations à la réglementation nationale ;

« 5. Les aides attribuées aux actions foncières au travers de la création d'un fonds régional d'aménagement foncier ;

« 6. En articulation avec les actions pour l'accompagnement social et l'insertion du PDLPD, les moyens nécessaires au développement de l'offre de logement adaptée en faveur des populations défavorisées.

« Ce comité régional est créé à titre expérimental jusqu'en 2003. Le Conseil national de l'habitat conduira l'évaluation de la pratique de ce dernier. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 289 deuxième rectification.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Il a semblé nécessaire à la commission de mettre en place à titre expérimental, jusqu'en 2003, des comités régionaux de l'habitat. Ces derniers auront vocation à définir : les priorités en matière d'habitat en fonction des enjeux d'aménagement et de développement du territoire ; les priorités de cohésion sociale ; les aides attribuées aux actions foncières et les moyens nécessaires au développement d'une offre de logements adaptée, en faveur des populations défavorisées.

Je vous l'accorde, cet amendement a un côté un peu centralisateur, mais il permettrait d'avoir une vision, régionale de l'habitat ; ce serait une bonne chose, surtout en Ile-de-France.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux, pour présenter l'amendement n° 728.

**M. Alain Cacheux.** Il s'agit, par le biais du schéma régional d'aménagement et de développement du territoire, de relancer la compétence habitat des régions, telle qu'elle avait été définie en janvier 1983. En effet, faute d'avoir été mise en œuvre, cette compétence était, en quelque sorte, tombée en désuétude, ce qui était fort dommage.

De la même façon que nous venons de rappeler la compétence habitat des agglomérations, il est important de rappeler la compétence habitat des régions.

Cela dit, mon amendement étant identique à celui de M. le rapporteur, je le retire.

**M. le président.** L'amendement n° 728 est retiré.

La parole est à M. Henry Chabert, pour défendre le sous-amendement n° 1557.

**M. Henry Chabert.** L'objet de ce sous-amendement est de rajouter à la liste des mesures préconisées par l'amendement lui-même les priorités qui découlent de la protection des secteurs classés et sauvegardés.

Notre pays dispose en effet d'un patrimoine architectural très riche qui, par les contraintes qu'il impose, rend parfois difficile la réalisation du logement social.

Nous souhaitons étendre l'ensemble de ces dispositions aux secteurs classés et sauvegardés.

Cela dit, aux secteurs classés et sauvegardés, je souhaiterais rajouter les secteurs inscrits au patrimoine mondial de l'humanité. Certes, les surfaces concernées seraient peu étendues et les immeubles concernés peu nombreux. Mais les villes appartenant à ces secteurs seraient toutes très intéressées.

**M. le président.** Ainsi, monsieur Chabert, vous rectifiez le sous-amendement n° 1557 ?

**M. Henry Chabert.** Oui, monsieur le président. Le deuxième alinéa de ce sous-amendement serait ainsi rédigé :

« 7. Les priorités en matière de protection des secteurs classés et sauvegardés et inscrits au patrimoine mondial de l'humanité. »

**M. le président.** Le sous-amendement n° 1557 est ainsi rectifié.

Monsieur le secrétaire d'Etat, pouvez-vous nous donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 289 deuxième rectification et sur le sous-amendement n° 1557 rectifié ?

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Pour le Gouvernement, la priorité n'est pas à la définition des orientations régionales.

La plupart de nos régions regroupent une telle diversité de départements que les points qui méritent une réflexion affinée seront plus facilement abordés au sein des comités locaux de l'habitat créés par certains départements.

Par ailleurs, le Gouvernement souhaite appeler l'attention des députés sur le point suivant : si l'amendement n° 289 deuxième rectification était adopté, le comité régional de l'habitat aurait, notamment, à définir le montant des aides au logement apportées par chaque partenaire, Etat, région, commune et groupements, à la fois pour le secteur privé et pour le secteur public, tant pour l'accession que pour le logement locatif - c'est le 3. Mais comment ce comité régional pourrait-il déterminer le montant des aides apportées pour tous ces partenaires ? Ce n'est absolument pas envisageable.

Dernière proposition contenue dans cet amendement : l'adaptation à la réglementation nationale - c'est le 4. Le Gouvernement souhaite que la commission dont la présidence a été confiée à M. le Premier ministre Pierre Mauroy accomplisse sa mission et élabore des propositions. Celle-ci peut, bien sûr, lui être soumise. Mais je ne crois pas qu'on puisse l'adopter comme cela, sans un débat préalable et approfondi, comme l'ont souhaité ceux qui ont constitué cette commission et ceux qui l'animent, à commencer par M. le Premier ministre Pierre Mauroy lui-même.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 1557 rectifié ?

**M. Patrick Rimbert, rapporteur.** J'ai bien entendu les remarques de M. le secrétaire d'Etat. L'objectif de ce comité régional de l'habitat est de permettre à la région d'avoir une stratégie dans le cadre de l'aménagement du territoire. Il n'est pas de se substituer aux plans locaux de l'habitat. Et peut-être y a-t-il un problème d'échelle par rapport aux différents paragraphes et aux différents *items*.

Pour ma part, en tant que rapporteur et après avoir écouté le Gouvernement, je serais assez tenté de retirer de l'amendement le 3 et le 4. Car s'ils étaient adoptés, ils viendraient se substituer en quelque sorte aux PLH, ce qui poserait des problèmes de cohérence.

J'en viens au sous-amendement de M. Chabert.

Cet outil est un outil stratégique et je trouve que M. Chabert va un peu trop loin. Je ne sais pas s'il voit bien dans quel esprit nous avions déposé notre amendement. Mais je crois que son sous-amendement est un peu trop précis.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, nous sommes donc maintenant en présence d'un amendement n° 289 troisième rectification, la troisième rectification consistant dans la suppression des 3 et 4 du III de cet amendement.

**M. Patrick Rimbert, rapporteur.** C'est cela.

**M. le président.** La parole est à M. Henry Chabert.

**M. Henry Chabert.** Le nombre de secteurs qui, dans chaque région, répondent aux critères du 7, devenu 5, est suffisamment peu élevé pour que mon sous-amendement puisse être retenu.

Je conçois que cette démarche puisse s'inscrire dans le cadre d'une deuxième lecture, dans un autre contexte. La suite de la discussion permettra sans doute de le trouver.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 1557 rectifié.

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 289 troisième rectification.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 60, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 60, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 60

**M. le président.** Je suis saisi de quatre amendements, nos 292 rectifié, 714, 594 et 733, qui, malgré la place de deux d'entre eux, peuvent être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 292 rectifié, présenté par M. Rimbert, rapporteur, MM. Marchand et Marcovitch, est ainsi libellé :

« Après l'article 60, insérer l'article suivant :

« Il est inséré, après l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation, un article L. 301-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 301-2-1.* - Contribuent aux objectifs définis à l'article L. 301-1 et constituent des activités d'utilité sociale, lorsqu'elles sont réalisées par des associations, des unions d'économie sociale ou des organismes sans but lucratif agréés par l'Etat, les activités :

« - visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

« - contribuant à la production, à la gestion et à l'attribution des logements conventionnés privés au titre du cinquième alinéa (4<sup>e</sup>) de l'article L. 351-2 ;

« - contribuant à acquérir et à améliorer, à prendre à bail des logements et à les conventionner au titre des quatrième (3<sup>e</sup>), cinquième (4<sup>e</sup>) et sixième (5<sup>e</sup>) alinéas de l'article L. 351-2 en vue de les attribuer et de les gérer au profit de personnes défavorisées ;

« - destinées à assurer l'accès au logement des ménages défavorisés ;

« - visant à l'amélioration et à l'adaptation des conditions d'habitat des ménages ayant des ressources modestes ou des difficultés d'insertion sociale. »

« A ce titre, les organismes sans but lucratif, les unions d'économie sociale et les associations pratiquant ces activités sont agréés par l'Etat. Les conditions et les modalités de cet agrément sont fixées par un décret en Conseil d'Etat. »

L'amendement n° 714, présenté par M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance, est ainsi rédigé :

« Compléter le II de l'article 61 par les alinéas suivants :

« *Art. L. 411-5.* – Contribuent aux objectifs définis à l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation et constituent des activités d'utilité sociale, lorsqu'elles sont réalisées par des associations, des unions d'économie sociale ou des organismes sans but lucratif agréés par l'Etat, les activités :

« – visant à la mise en œuvre des objectifs de la loi relative à la mise en œuvre du droit au logement ;

« – contribuant à la production, à la gestion et à l'attribution des logements conventionnés privés au titre de l'article L. 351-2-4<sup>o</sup> du CCH ;

« – visant à acquérir et à améliorer, à prendre à bail des logements et les conventionner au titre de l'article L. 351-2-3<sup>o</sup>, L. 351-2-4<sup>o</sup> ou du L. 351-2-5<sup>o</sup>, en vue de les attribuer et de les gérer au profit des personnes défavorisées visées par l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 31 mai 1990 ;

« – destinées à assurer l'accès au logement des ménages défavorisés, visées à l'article 40 de la loi relative à la lutte contre l'exclusion ;

« – visant à l'amélioration et à l'adaptation des conditions d'habitat des ménages ayant des difficultés de ressources ou d'insertion sociale ;

« – visant à l'accompagnement des personnes dans l'accès ou le maintien dans le logement. »

« A ce titre, les organismes sans but lucratif, les unions d'économie sociale, les associations pratiquant ces activités qui seront précisées par décret, doivent être agréés par l'Etat. Les conditions, les modalités et les conséquences de cet agrément seront précisées par décret. »

L'amendement n° 594, présenté par M. Delnatte, est ainsi rédigé :

« Après l'article 60, insérer l'article suivant :

« Contribuent aux objectifs définis aux articles L. 301-1 et L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation et constituent des activités sociales lorsqu'elles sont réalisées par des associations, des unions d'économie sociale ou des organismes sans but lucratif agréés par l'Etat, les activités :

« – visant à la mise en œuvre des objectifs de la loi relative à la mise en œuvre du droit au logement ;

« – contribuant à la production d'un parc de logements conventionnés privés au titre de l'article L. 351-2-4 du code de la construction et de l'habitation ;

« – visant à réaliser, attribuer, gérer ces logements ou à confirmer la vocation sociale du parc conventionné ;

« – destinés à assurer l'accès au logement des ménages défavorisés visés à l'article 40 de la loi relative à la lutte contre les exclusions ;

« – visant à l'amélioration et à l'adaptation des conditions d'habitat des ménages ayant des difficultés de ressources ou d'insertion ;

« – visant à l'accompagnement des personnes dans l'accès ou le maintien dans le logement. »

L'amendement n° 733, présenté par M. Cacheux, est ainsi rédigé :

« Compléter le II de l'article 61 par les sept alinéas suivants :

« *Art. L. 411-5.* – Contribuent aux objectifs définis à l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'urbanisme et constituent des activités d'utilité

publique, lorsqu'elles sont réalisées par des associations, des unions d'activité d'utilité sociale ou des organismes sans but lucratif agréés par l'Etat, les activités :

« 1<sup>o</sup> visant à mettre en œuvre des objectifs de la loi relative à la mise en œuvre du droit au logement ;

« 2<sup>o</sup> contribuant à la production, à la gestion et à l'attribution des logements conventionnés privés au titre de l'article L. 351-2-4 du code de la construction et de l'habitat ;

« 3<sup>o</sup> visant à acquérir et à améliorer, à prendre à bail des logements et les conventionner au titre des articles L. 351-2-3<sup>o</sup>, L. 351-2-4<sup>o</sup>, ou L. 351-2-5<sup>o</sup>, en vue de les attribuer ou de les gérer au profit des personnes défavorisées visées par l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 ;

« 4<sup>o</sup> destinées à assurer l'accès au logement des ménages défavorisés visés à l'article 40 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 ;

« 5<sup>o</sup> visant à l'amélioration et à l'adaptation des conditions d'habitat des ménages ayant des difficultés de ressources ou d'insertion sociale ;

« 6<sup>o</sup> visant à l'accompagnement des personnes dans l'accès ou le maintien dans le logement. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 292 rectifié.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement tend à mieux définir les objectifs et les activités d'utilité sociale réalisées par des associations, des unions d'économie sociale ou des organismes sans but lucratif. Il répond à une forte demande exprimée sur ces bancs et en commission de donner du contenu à ces objectifs et de les voir actualiser.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Cardo, pour soutenir l'amendement n° 714.

**M. Pierre Cardo.** Il est défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Marc Nudant, pour soutenir l'amendement n° 594.

**M. Jean-Marc Nudant.** Il est défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux, pour soutenir l'amendement n° 733.

**M. Alain Cacheux.** Il est défendu.

**M. Daniel Marcovitch.** Quelle concision !

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 714, 594 et 733 ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** J'ai une légère préférence pour l'amendement de la commission. *(Sourires.)*

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les quatre amendements soumis à discussion commune ?

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Lors de la discussion d'amendements à l'article précédent, j'ai déjà dit mon accord sur l'amendement n° 292 rectifié de la commission, et je le confirme.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 292 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, les amendements n°s 714, 594 et 733 tombent.

L'amendement n° 1009 de M. Dray n'est pas défendu.

M. Chabert a présenté un amendement, n° 992, ainsi libellé :

« Il est inséré après l'article L. 481-4 du code de la construction et de l'habitation un article L. 481-5 ainsi rédigé :

« *Art. L. 481-5.* - Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent accorder aux sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements des subventions ou des prêts destinés à des programmes de logements et à leurs annexes, dont les financements sont assortis de maxima de loyers ou de ressources des occupants, déterminés par l'autorité administrative.

« Une convention expresse passée entre la société d'économie mixte et la collectivité territoriale concernée fixe les modalités de détermination et d'affectation de la subvention ou du prêt, leurs caractéristiques ainsi que les modalités du contrôle exercé par la collectivité sur leur emploi.

« Sous réserve des décisions de justice devenues définitives, les conventions passées antérieurement à la promulgation de la loi n° du et ayant le même objet que les conventions visées à l'alinéa précédent, en tant que la validité de ces conventions au regard des dispositions du titre I<sup>er</sup> du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales est contestée, sont validées.

« Pour la réalisation des opérations visées au présent article, les collectivités territoriales peuvent consentir librement des cessions de terrains ou de constructions aux sociétés d'économie mixte.

« Les concours financiers visés au présent article ne sont pas régis par les dispositions du titre I<sup>er</sup> du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales. »

La parole est à M. Henry Chabert.

**M. Henry Chabert.** Cet amendement tend à associer l'ensemble du secteur des sociétés d'économie mixte à la démarche engagée par ce projet. Il me semble normal que le travail qu'elles accomplissent et qu'elles sont appelées à accomplir soit ainsi pleinement reconnu.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** La commission a repoussé cet amendement, considérant que l'amendement n° 564 répond aux préoccupations de M. Chabert.

**M. Henry Chabert.** Vous prenez un malin plaisir à déposer des amendements satisfaisant les miens ! (*Soupires.*)

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement souhaite attirer l'attention de l'Assemblée sur le projet de loi relatif aux interventions économiques des collectivités locales et des sociétés d'économie mixte, qui prend en compte ce problème, qui vient d'être transmis au Conseil d'Etat et dont la discussion au Parlement devrait intervenir en juin prochain. Il souhaiterait voir cette disposition réservée pour ce projet de loi. Il en demande donc le rejet.

**M. le président.** La parole est à M. Henry Chabert.

**M. Henry Chabert.** Le mot « rejet » est sans doute excessif puisque, si j'ai bien compris, l'esprit même de cet amendement est pleinement satisfait par un autre projet de loi.

Je prends acte des déclarations que vient de faire M. le secrétaire d'Etat, et je retire, par conséquent, cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 992 est retiré.

**M. Vaxès, Mme Jambu, MM. Meï, Biessy, Billard** et les membres du groupe communiste et apparentés ont présenté un amendement, n° 1109, ainsi libellé :

« Après l'article 60, insérer l'article suivant :

« Le *a* de l'article 6 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 complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce décret définit également des normes minimales d'habitat décent, prohibant notamment la présence de matériaux ou substances dangereuses tels le plomb ou l'amiante, tout en fixant les conditions d'une alimentation en eau courante froide et chaude, d'un dispositif de chauffage correspondant aux habitudes locales et répondant aux obligations de sécurité pour un coût raisonnable, ainsi que d'un niveau d'isolation thermique en conséquence. »

La parole est à M. Claude Billard.

**M. Claude Billard.** Cet amendement tend à préciser le plus possible la notion essentielle de logement décent.

Nous proposons donc d'introduire le principe d'une définition réglementaire des normes minimales d'habitat décent parallèlement aux normes d'habitabilité et de confort qui, bien que complémentaires, n'en sont pas moins devenues insuffisantes.

Selon notre amendement, le décret prendra en considération les questions de l'amiante, du saturnisme, d'une alimentation convenable en eau froide et en eau chaude, du chauffage et de l'isolation thermique, dans le souci de garantir à chacune et à chacun les conditions que requiert le respect de la dignité humaine.

**Plusieurs députés du groupe communiste et du groupe socialiste.** Très bien !

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** J'ai développé tout à l'heure l'importance que nous accordions au logement décent. Je pense que cet amendement est pleinement satisfait par l'amendement de la commission, lui-même sous-amendé par le Gouvernement.

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

**Mme Janine Jambu.** Nous en déciderons après l'intervention de M. le secrétaire d'Etat.

**M. le président.** Monsieur le secrétaire d'Etat, vous avez la parole, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement.

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement partage tout à fait les préoccupations qui ont été exprimées par M. Billard et les signataires de l'amendement. Mais j'ai déjà indiqué qu'un dispositif plus complet sur le logement décent, qui répond, je le crois, complètement à ces préoccupations, était prévu à l'article 85.

**M. Claude Billard.** Je retire l'amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 1109 est retiré.

**M. Morisset** a présenté un amendement, n° 713, ainsi rédigé :

« Après l'article 60, insérer l'article suivant :

« Il est institué une commission permanente au sein du Conseil national de l'habitat en charge de l'évaluation des besoins nationaux en logements et

de l'offre disponible. Cette commission est composée de membres du CNH. Sur la base des statistiques fournies par les services de l'Etat, ainsi que sur le fondement des travaux réalisés par les observations de certaines fédérations, un rapport semestriel établit un état précis de la situation de l'offre et de la demande de logements. »

La parole est à M. Pierre Cardo, pour soutenir cet amendement.

**M. Pierre Cardo.** Il est défendu.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Il a été rejeté, car satisfait par l'amendement n° 291 que j'ai déposé, lequel permet de renforcer l'information publique.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement considère que le règlement intérieur du Conseil national de l'habitat, instance dont la composition relève du décret, permet tout à fait de répondre à ce souhait, que, pour notre part, nous transmettrons et confirmerons à sa présidence du CNH. Je demande donc le retrait de cet amendement, faute de quoi le Gouvernement y serait défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Cardo.

**M. Pierre Cardo.** Ne souhaitant pas mettre le Gouvernement en difficulté et ne sachant résister à la qualité des amendements déposés par le rapporteur, je retire l'amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 713 est retiré.

L'amendement n° 1008 de M. Dray n'est pas soutenu.

**M. Hunault** a présenté un amendement, n° 885, ainsi rédigé :

« Après l'article 60, insérer l'article suivant :

« Toute nouvelle construction doit intégrer au moins 5 % de logements spécialement aménagés pour être totalement accessibles aux personnes handicapées. »

La parole est à M. Jean-Marc Nudant, pour soutenir cet amendement.

**M. Jean-Marc Nudant.** Cet amendement, qui a fait l'objet de discussions en commission, n'a finalement pas été retenu. Néanmoins, à une époque où il y a de plus en plus de personnes âgées dépendantes ou de personnes handicapées à loger, il conviendrait d'en tenir compte.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** La commission a effectivement repoussé cet amendement. Nous sommes tous ici très attentifs au problème des personnes handicapées, dont la loi fait d'ailleurs mention. Mais 5 % de logements, est-ce vraiment une réponse appropriée ? En tout cas, elle paraît difficile à mettre en application et c'est ce qui, je crois, a motivé le rejet de cet amendement.

**M. Pierre Cardo.** Cela ne vous a pas posé de problème pour un certain quota de 20 % ! (*Sourires.*)

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Je souhaite attirer l'attention de l'auteur de l'amendement sur le fait que je ne suis pas du tout certain que les dispositions qu'il préconise améliorent la situation présente.

Nous sommes sous le régime de textes qui prévoient, pour tenir compte de ce que les logements ne peuvent pas être adaptés *a priori* à toutes les formes de handicap,

qu'ils doivent être en revanche adaptables pour pouvoir prendre en compte, le moment venu les particularités du handicap de la personne concernée. Je crois que cette formule de l'adaptabilité, qui est inscrite dans un certain nombre de règles appliquées aujourd'hui, prend en compte en particulier les handicaps liés à l'âge, qui affectent un pourcentage de personnes bien supérieur aux 5 % visés par l'amendement.

Le Gouvernement a le sentiment que la solution des textes en vigueur est meilleure que celle proposée par l'amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Marc Nudant.

**M. Jean-Marc Nudant.** Certes, monsieur le secrétaire d'Etat, des adaptations mineures, telles que les barres d'appui pour les douches, peuvent être apportées. Néanmoins, prévoir dès la conception du logement des portes permettant de faire passer un fauteuil ou des dispositifs qui sont lourds à installer par la suite contribuerait à faire des économies d'échelle et permettrait, je crois, de satisfaire une demande de plus en plus importante.

**M. Pierre Cardo.** Il n'a pas tort !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 885.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 291, ainsi rédigé.

« Après l'article 60, insérer l'article suivant :

« Le Gouvernement présentera au Parlement, tous les trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport d'évaluation territorialisé des besoins qualitatifs et quantitatifs en matière de logements. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement se justifie par son texte même.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Sagesse.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 291.

(*L'amendement est adopté.*)

#### Avant l'article 61

**M. le président.** Je donne lecture de l'intitulé de la section 1 : « Section 1. – Le logement social. »

Je suis saisi de deux amendements, n°s 717 et 718, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

L'amendement, n° 717, présenté par M. Jacquat, est ainsi libellé :

« Avant l'article 61, insérer l'article suivant :

« Le I de l'article L. 225-8 du code du travail est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il est également tenu d'accorder le temps nécessaire aux salariés siégeant dans les conseils d'administration des organismes d'HLM pour participer aux réunions de cette instance, de ses commissions et aux missions qui leurs sont confiées. »

L'amendement n° 718, présenté par M. Jacquat, est ainsi libellé :

« Avant l'article 61, insérer l'article suivant :

« Le II de l'article L. 225-8 du code du travail est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Si, pour participer à une représentation au conseil d'administration prévue par le second alinéa du I de cet article, le salarié subit une diminution de rémunération, il reçoit de l'organisme HLM, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, une indemnité compensant en totalité ou partiellement et, le cas échéant, sous forme forfaitaire, la diminution de rémunération. »

Ces deux amendements sont-ils défendus ?

**M. Pierre Cardo.** Oui, monsieur le président !

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Avis favorable à l'amendement n° 717. Il apparaît nécessaire d'accorder aux salariés siégeant dans les conseils d'administration le temps d'y participer.

En revanche, avis défavorable à l'amendement n° 718, car ce n'est pas aux organismes d'HLM d'en supporter le coût financier.

**M. Pierre Cardo.** Qui doit le supporter ?

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Il semble difficile au Gouvernement de souscrire à cet amendement sans que les partenaires sociaux directement concernés aient été préalablement consultés.

**M. Daniel Marcovitch.** Tout à fait !

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement ne peut donc être favorable, quelle que soit la qualité de l'intention.

**M. le président.** Vos observations sont-elles valables pour les deux amendements ?

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Tout à fait !

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Cardo.

**M. Pierre Cardo.** J'entends bien que l'on n'a pas pu consulter les partenaires sur ce sujet, mais ce n'est pas de notre fait. Et si cette proposition présente un intérêt, peut-être conviendrait-il de le faire entre les deux lectures. Je ne pense pas que les organismes le prennent en mauvaise part.

Quant à savoir qui paie le temps, il y a effectivement un problème. Si la prise en charge n'est pas assurée par les partenaires prévus à l'amendement n° 718, je suis curieux de savoir, si l'amendement n° 717 est adopté, à qui elle incombera.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 717.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 718.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Article 61

**M. le président.** « Art. 61. – Le chapitre unique du titre I<sup>er</sup> du livre IV de la partie législative du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« I. – L'article L. 411-2 est complété par les deux alinéas suivants :

« Au titre du service d'intérêt général que constituent la construction, l'acquisition, l'attribution et la gestion de logements locatifs destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds, les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés au premier alinéa bénéficient de dispositions fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat.

« Les organismes d'habitation à loyer modéré contribuent, dans le cadre de leurs compétences, à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1. »

« II. – Il est ajouté deux articles L. 411-3 et L. 411-4 ainsi rédigés :

« Art. L. 411-3. – Les logements construits ou acquis par les organismes d'habitations à loyer modéré et destinés à des personnes dont les ressources sont inférieures à des plafonds demeurent soumis, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des minima et maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Le droit au maintien dans les lieux dont bénéficient les locataires des organismes d'habitations à loyer modéré et les dispositions de l'article 115 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions sont également applicables aux locataires de ces logements.

« Tout acte transférant la propriété ou la jouissance d'un bien immobilier, conclu sans mentionner les dispositions des alinéas précédents ou en violation de ces dispositions, est nul de plein droit. L'action en nullité peut être engagée par tout intéressé dans les cinq ans de l'acte. La nullité peut aussi être demandée par l'autorité administrative.

« Le juge peut, le cas échéant d'office ou à la demande de l'autorité administrative, ordonner la réaffectation des lieux à leur usage antérieur.

« Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni dans les cas prévus aux premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11, ni lorsque les logements ont été construits dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique après l'expiration de ce bail, ni dans les cas prévus au cinquième tiret du quatrième alinéa de l'article L. 421-1, au deuxième tiret du troisième alinéa de l'article L. 422-2 et au deuxième alinéa de l'article L. 422-3.

« Art. L. 411-4. – A la date de cessation d'effet d'une convention prévue à l'article L. 351-2 portant sur des logements appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré, l'ensemble des dispositions du présent livre sont applicables à ces logements. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, inscrit sur l'article 61.

**M. Jean-Louis Dumont.** L'article 61 définit les conditions dans lesquelles le secteur locatif peut être considéré comme partie prenante au service d'intérêt général du logement social.

Nous avons été quelques-uns à nous étonner de ne pas voir mentionnée dans cette définition la notion d'accès sociale. A quelques semaines de la présidence française de l'Union européenne, au moment où se déroulent des négociations, il nous paraissait pourtant intéressant, sinon important, que le Parlement français puisse intégrer toutes les dimensions du logement, que ce soit en accession ou en locatif, dans la notion de service d'intérêt général.

En effet, l'accession, tout comme le locatif, contribue à l'insertion et à l'intégration sociales. Et, depuis la loi Ribot de 1908 en particulier, c'est une conception française qui n'a cessé d'être affirmée et réaffirmée. L'accession ou le locatif, c'est aussi, dans le parcours résidentiel, une capacité de passer d'un statut à l'autre tout en résidant dans le même logement.

Il nous apparaît donc aujourd'hui qu'exclure l'accession à la propriété du service d'intérêt général serait en contradiction avec les perspectives d'évolution du droit positif. C'est pourquoi je souhaite que soit incluse explicitement dans le SIG, outre le locatif qui y figure déjà, l'accession à la propriété.

Nous comptons sur vous, monsieur le secrétaire d'Etat.

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n<sup>os</sup> 293 et 1050, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n<sup>o</sup> 293, présenté par M. Rimbart, rapporteur, et Mme Jambu, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 61 :

« Le chapitre unique du titre I<sup>er</sup> du livre IV de la partie législative du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« I. – L'article L. 411-2 est complété par l'alinéa suivant :

« Au titre des missions de service public que constituent la construction, l'acquisition, l'attribution et la gestion de logements locatifs destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds, les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés au premier alinéa bénéficient de dispositions fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat. »

« II. – Sont insérés trois articles L. 411-3, L. 411-4 et L. 411-5 ainsi rédigés :

« *Art. L. 411-3.* – Les organismes d'habitation à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion et les filiales de la centrale immobilière de la caisse des dépôts et de consignations contribuent, dans le cadre de leurs compétences, à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.

« *Art. L. 411-4.* – Les logements construits ou acquis par les organismes cités à l'article L. 411-3 et destinés à des personnes dont les ressources sont inférieures à des plafonds demeurent soumis, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des minima et maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Le droit au maintien dans les lieux dont bénéficient les locataires des organismes cités à l'article précédent et les dispositions de l'article 115 de la loi n<sup>o</sup> 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions sont également applicables aux locataires de ces logements.

« Tout acte transférant la propriété ou la jouissance d'un bien immobilier, conclu sans mentionner les dispositions des alinéas précédents ou en violation de ces dispositions, est nul de plein droit. L'action en nullité peut être engagée par tout intéressé dans les cinq ans de l'acte. La nullité peut aussi être demandée par l'autorité administrative.

« Le juge peut, le cas échéant d'office ou à la demande de l'autorité administrative, ordonner la réaffectation des lieux à leur usage antérieur.

« Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni dans les cas prévus aux premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 434-11, ni lorsque les logements ont été construits dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique après l'expiration de ce bail, ni dans les cas prévus au cinquième tiret du quatrième alinéa de l'article L. 421-1, au deuxième tiret du troisième alinéa de l'article L. 422-2 et au deuxième alinéa de l'article L. 422-3.

« *Art. L. 411-5.* – A la date de cessation d'effet d'une convention prévue à l'article L. 351-2 portant sur des logements appartenant à un organisme cité à l'article L. 411-3, l'ensemble des dispositions du présent livre sont applicables à ces logements. »

Sur cet amendement, je suis saisi de deux sous-amendements, n<sup>os</sup> 1095 et 1096.

Le sous-amendement n<sup>o</sup> 1095, présenté par Mme Jambu, MM. Vaxès, Meï, Biessy, Billard, et les membres du groupe communiste et apparentés, est ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa du I de l'amendement n<sup>o</sup> 293, substituer aux mots : "locatifs destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds" les mots : "destinés à la location à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds ou à l'accession à la propriété en respectant des montants minima et maxima fixés par l'autorité administrative". »

Le sous-amendement n<sup>o</sup> 1096, présenté par M. Balligand, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa (art. L. 411-3) du II de l'amendement n<sup>o</sup> 293 :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré contribuent, dans le cadre de leurs compétences, à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1. »

L'amendement n<sup>o</sup> 1050, présenté par M. Dauge, est ainsi rédigé :

« I. – Après le texte proposé pour l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation, insérer les trois articles suivants :

« *Art. L. 411-3-1.* – Les logements construits ou acquis avec le concours financier de l'Etat, conventionnés en application de l'article L. 351-2 et appartenant aux sociétés d'économie mixte demeurent soumis après l'expiration de la convention, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des minima et maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions de l'article 115 de la loi n<sup>o</sup> 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions sont applicables aux locataires de ces logements. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque les logements ont été construits dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique après l'expiration de ce bail lorsque celui-ci prévoit que le propriétaire du terrain devient propriétaire des constructions. »

« *Art. L. 411-3-2.* – Dans les départements d'outre-mer les logements construits ou acquis avec le concours financier de l'Etat, appartenant aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n<sup>o</sup> 46-860 du 30 avril 1946 ou aux sociétés d'économie mixte locales, et destinés à des personnes dont les ressources sont inférieures à des plafonds,

demeurent soumis, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété à des règles d'attribution sous condition de ressources et des minima et maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions de l'article 115 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions sont applicables aux locataires de ces logements. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque les logements ont été construits dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique après l'expiration de ce bail lorsque celui-ci prévoit que le propriétaire du terrain devient propriétaire des constructions.»

« Art. L. 411-3-3. – Les logements construits ou acquis avec le concours financier de l'Etat, conventionnés en application de l'article L. 351-2 et appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, demeurent soumis après l'expiration de la convention même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des minima et maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions de l'article 115 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions sont applicables aux locataires de ces logements. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque les logements ont été construits dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique après l'expiration de ce bail lorsque celui-ci prévoit que le propriétaire du terrain devient propriétaire des constructions.»

« II. – En conséquence, compléter cet article par le paragraphe suivant :

« 1° Dans l'article L. 481-3 du même code, après les mots : "présent livre" sont insérés les mots : ", l'article L. 411-3-1." »

« 2° Dans l'article L. 472-1-2 du même code, après les mots : "du présent livre" sont insérés les mots : ", l'article L. 411-3-2." »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 293.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement tendait à donner une nouvelle rédaction de la première partie de l'article 61. Mais le sous-amendement de M. Balligand et l'amendement de M. Dauge ont fait naître en moi une certaine perplexité.

Il s'agissait d'inscrire dans la loi que la SCIC et ses filiales participaient à la réalisation des objectifs de logement social. Mais il semblerait qu'une partie de leur patrimoine leur interdise de pouvoir être considérées comme des bailleurs sociaux traditionnels.

Cette question relève vraisemblablement de la compétence d'experts. Et plutôt que de se lancer dans une entreprise que nous ne maîtrisons pas – les autres amendements et sous-amendements le démontrent bien – je propose de nous en tenir à la nouvelle rédaction du I de l'article L. 411-2 et de supprimer le I(i) de l'amendement n° 293 pour en revenir au texte du projet de loi.

Je demande donc à Mme Jambu, cosignataire de l'amendement, de bien vouloir accepter cette rectification.

M. le président. La parole est à Mme Janine Jambu.

Mme Janine Jambu. Nous sommes d'accord pour conserver le paragraphe I. Quant au II, nous partageons, monsieur le rapporteur, vos réflexions sur la SCIC. Mais je voudrais vous faire part des questionnements qui nous ont amenés à proposer l'amendement 293.

Première question : le patrimoine de la SCIC doit-il être considéré comme participant du logement social ?

Pour le groupe communiste, la réponse est oui si l'on considère que, dans la définition des logements sociaux retenue pour le calcul de la dotation globale de fonctionnement, sont compris les logements locatifs « appartenant aux filiales de la société centrale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations. Ces logements sont donc comptés dans le patrimoine social, alors qu'ils n'ont plus rien de social.

La réponse est également oui si l'on considère que ces mêmes logements sont retenus dans le présent projet de loi pour la détermination des 20 % entraînant pénalités et obligation de construire. Le rapport de notre commission indique que le groupe SCIC – qui a réalisé 6 milliards de francs de chiffre d'affaires en 1997 – détient 180 000 logements sociaux.

La réponse est encore oui à en juger par les critères appliqués à ma commune de Bagneux pour déterminer le pourcentage de logements sociaux qui y sont construits. Les 4 100 logements de la SCIC sont bel et bien inclus dans les 10 400 logements sociaux recensés, ce qui, dans le cadre des contraintes imposées par la loi Carrez, qui limite la possibilité de construire au-delà de 40 %, peut constituer, vous l'avouerez, un lourd handicap.

En définitive, ce sont des logements sociaux qui n'en sont pas – dans ma cité, certains loyers de logements SCIC ont triplé – mais qui, en entrant dans la définition des logements sociaux, empêchent de construire des logements sociaux.

J'ajoute que les logements SCIC ont été, dès l'origine, construits avec des fonds public – prêts CFF et CDC – et grâce à l'apport du 1 % à la construction sociale pour les salariés. Un certain nombre d'entre eux ont bénéficié, dans le cadre des opérations de réhabilitation, de financements PALULOS entraînant conventionnement et contreparties sociales.

Quelle est donc la vocation du patrimoine social, si ce n'est d'accueillir des catégories sociales diverses, en particulier de salariés, et de leur permettre d'accéder à un logement confortable, répondant à leurs besoins et au loyer accessible ?

Deuxième question : la gestion par la SCIC de son patrimoine est-elle sociale et ses objectifs sont-ils sociaux ?

Ma réponse sera, si j'en juge par l'expérience que j'ai dans ma commune, très nuancée.

Le déconventionnement ou le non-conventionnement du patrimoine permettent, lors des renouvellements de baux, de tirer les loyers vers le haut, c'est-à-dire vers les conditions du marché libre. Cette décision entraîne de graves difficultés pour les locataires : l'augmentation des loyers – comme je l'ai déjà dit – et la perte des droits à l'APL. La gestion courante et l'entretien sont à l'origine d'un fort mécontentement des locataires. De nombreux contentieux ont eu lieu.

L'absence de commission d'attribution et de tout droit d'intervention de la commune entraîne des déséquilibres dans le peuplement de la commune, ce qui est en contradiction avec l'objectif de mixité, recherché dans cette loi.

Deux exemples.

La vente d'une partie du patrimoine lors d'une opération menée par la SCIC dans un quartier de ma commune n'a pas entraîné d'investissements supplémentaires dans d'autres cités faisant partie du patrimoine situées sur le territoire de la commune.

Une grande opération de restructuration menée dans un autre quartier de ma commune va, quant à elle, telle qu'elle est conçue, provoquer, compte tenu du niveau des loyers de sortie, d'importants problèmes de relogement des familles les plus modestes.

C'est l'ensemble de ces éléments qui nous conduisent à considérer que le législateur doit encadrer l'évolution et la pérennisation de ce patrimoine et confirmer sa vocation sociale. (*Applaudissements sur les bancs du groupe communiste.*)

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, nous discutons bien maintenant sur l'amendement n° 293 rectifié ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** Compte tenu de cette rectification, vous associez-vous toujours à cet amendement, madame Jambu ?

**Mme Janine Jambu.** Je pense que M. le rapporteur ou M. le secrétaire d'Etat pourrait nous faire une proposition sage.

**M. Henry Chabert.** Tout à fait !

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Monsieur le président, j'ai cru comprendre qu'étaient soumis à discussion commune l'amendement n° 293, les sous-amendements n°s 1095 et 1096 – et Mme Janine Jambu a également défendu son sous-amendement dans l'intervention qu'elle vient de faire sur l'amendement n° 293 –...

**Mme Janine Jambu.** Tout à fait !

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** ... et l'amendement n° 1050 de M. Yves Dauge.

**M. le président.** C'est exact, monsieur le secrétaire d'Etat.

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement est d'accord avec le I de l'amendement de la commission, c'est-à-dire la partie du texte qui qualifie de mission de service public la mission de bailleur social des organismes HLM.

Le II, en revanche, comme d'ailleurs l'amendement n° 1050 de M. Dauge, aborde une autre question, à savoir l'extension des dispositions de pérennisation du statut de logements sociaux aux logements des SEM et à ceux de la SCIC et de ses filiales.

Cette question est particulièrement délicate, parce qu'elle pose de nombreux problèmes juridiques et de définition compte tenu de ce que ce parc de logements, à tout le moins celui de la SCIC, ne présente pas exactement les mêmes caractéristiques que les logements des organismes HLM.

En l'état de leur rédaction, ni le II de l'amendement de la commission – mais j'ai bien entendu que le rapporteur proposait de ne pas le maintenir – ni l'amendement de M. Dauge n'apportent de réponse satisfaisante au problème délicat auquel je viens de faire allusion.

Sur le principe, le Gouvernement est d'accord pour étendre aux logements des SEM et de la SCIC dont les caractéristiques sont étroitement comparables à celles des

logements HLM les dispositions du I de l'amendement. Il souhaite toutefois que soit adopté un dispositif donnant toutes garanties à cet effet, notamment juridiques. Sinon, nous irions à l'échec. Il propose donc de poursuivre ce travail en lien étroit avec les parlementaires. Ce faisant, il n'est pas du tout question pour le Gouvernement de repousser la proposition faite au II de l'amendement de la commission, mais de l'approfondir.

Dans ces conditions, le Gouvernement approuve la décision du rapporteur de s'en tenir au I et il souhaite que M. Dauge accepte de retirer son amendement.

**M. le président.** Pour que les choses soient claires, mes chers collègues, et qu'il ne nous soit pas dit que nous sommes en train de transiger, pour reprendre un terme que j'ai entendu, je précise à nouveau que, comme M. le secrétaire d'Etat vient de le rappeler, l'amendement n° 293 a été rectifié et qu'il ne comporte plus que le paragraphe I.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Tout à fait.

**M. le président.** Madame Jambu, êtes-vous toujours cosignataire de l'amendement n° 293 après la rectification ? Je vous demanderai de bien vouloir me répondre par oui ou par non.

**Mme Janine Jambu.** Je vais vous répondre comme je l'entends, monsieur le président. Ce n'est pas vous qui allez me dicter mes réponses.

**M. le président.** En tout cas, le temps est venu de répondre à ma question, madame Jambu.

**Mme Janine Jambu.** Je vous confirme ce que j'ai dit tout à l'heure. Nous voterons le paragraphe I. Quant au II, nous nous rallions à la proposition de M. le secrétaire d'Etat d'approfondir la question et nous renvoyons son examen à la deuxième lecture après réflexion des parlementaires. Donc, nous sommes d'accord pour le supprimer.

**M. le président.** Vous vous associez à la rectification de l'amendement n° 293 ?

**Mme Janine Jambu.** Je tenais à ce que cela soit dit.

**M. le président.** L'amendement n° 293 devient donc l'amendement n° 293 rectifié.

Il est libellé comme suit :

« Rédiger ainsi le I de l'article 61 :

« I. – L'article L. 411-2 est complété par l'alinéa suivant :

« Au titre des missions de service public que constituent la construction, l'acquisition, l'attribution et la gestion de logements locatifs destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds, les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés au premier alinéa bénéficient de dispositions fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat. »

Cette rectification a un certain nombre de conséquences.

Tout d'abord, le sous-amendement n° 1096 devient sans objet.

Ensuite, nous serons conduits à modifier légèrement l'ordre des amendements qui figuraient sur la « feuille jaune » – l'amendement n° 1554 de M. Cacheux pouvant être mis en discussion commune avec l'amendement n° 293 rectifié.

L'amendement n° 1554, présenté par M. Cacheux, est ainsi libellé :

« I. - Rédiger ainsi le deuxième alinéa du I de l'article 61 :

« Au titre du service d'intérêt général que constituent la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution et la gestion de logements destinés à la location à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds ou à l'accession à la propriété en respectant des plafonds de prix fixés par l'autorité administrative, l'aménagement et le renouvellement urbains en vue d'une meilleure mixité urbaine et sociale, les organismes d'HLM visés à l'article L. 411-2 bénéficient d'exonérations fiscales de l'Etat. »

« II. - Compléter cet article par le paragraphe suivant :

« Les pertes de recettes sont compensées à due concurrence par une augmentation des droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Comme l'a dit il y a quelques instants M. Dumont, il est important que notre assemblée définisse sa conception du service d'intérêt général en matière de logement social.

Cette notion de service d'intérêt général est un concept européen et la Communauté européenne le décline dans un certain nombre de domaines. Elle l'a par exemple défini dans le secteur de l'électricité et nous avons transposé en droit français la directive européenne sur l'électricité. Elle l'a défini dans le secteur du gaz et, dans les mois qui viennent, nous transposerons en droit français la directive européenne sur le gaz. Elle s'apprête à le faire durant l'année 2000 en matière de logement social, ce qui pourra avoir un certain nombre de conséquences sur la législation française. Peut-être serons-nous tenus, le moment venu, de transposer en droit français la directive européenne sur le logement social.

Au moment où la réflexion européenne progresse en ce domaine et à la veille de la présidence française de l'Union européenne, qui débutera le 1<sup>er</sup> juillet 2000, il est donc important que notre assemblée précise sa conception du service d'intérêt général en matière de logement social. Et il est important, dans ce cadre, qu'elle fasse figurer à côté du locatif social, l'accession sociale à la propriété. Un débat a lieu actuellement au sein de l'Europe pour savoir si cette dernière doit faire partie du service d'intérêt général en matière de logement social. Si la Commission décidait que non, nous aurions bien entendu à transposer cette décision dans le droit français et nous ne pourrions plus faire d'accession sociale, en particulier pour les organismes d'HLM.

Dans l'amendement que je propose, il est question du locatif social et de l'accession à la propriété en respectant des plafonds de prix. Dès lors que nous considérons l'accession sociale comme devant faire partie du service d'intérêt général, se pose le problème de sa définition puisqu'il n'existe plus de produit spécifique, M. Périssoil ayant mis fin aux PAP.

Je pense que, pour définir l'accession sociale à la propriété, il faut fixer un plafond pour les prix. Il appartiendra bien entendu à un décret de le déterminer.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 1554 ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement n'a pas été examiné par la commission. Je ne peux donc donner qu'un avis personnel.

Je pense que l'accession à la propriété peut être considérée comme faisant partie de la politique sociale. Le reproche que je ferai à la proposition de M. Cacheux, c'est de ne pas lier l'accession sociale à la propriété à la notion de revenu, qui me semble également importante, en la matière. Comme je l'ai dit tout à l'heure, lorsqu'il y a une aide de l'Etat, qu'il s'agisse du locatif social ou de l'accession sociale - il y a une contrepartie qui doit permettre à des personnes qui n'en ont pas les moyens du fait de la faiblesse de leurs revenus de pouvoir soit louer un logement, soit accéder à la propriété. Il faut donc que la définition de l'accession à la propriété soit cadrée.

Faute de définition suffisamment précise, je m'en remets sur cet amendement à la sagesse de l'Assemblée.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 1554 ?

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Je vais donner les explications les plus claires possibles, car il s'agit là d'un point sensible et il faut bien en mesurer tous les développements possibles.

L'accession sociale, c'est clair, est partie intégrante des missions des organismes HLM, et le présent projet de loi lui redonne une base législative qui n'existait plus depuis les changements de modalité de financement de l'accession à la propriété. Mais l'amendement proposé par la commission, et - à quelques nuances de rédaction près - l'amendement n° 1554 visent la mission de service public des organismes HLM. Or cette mission de service public ne peut pas s'étendre à une activité concurrentielle dont le financement consiste à aider non plus les organismes qui construisent des logements mais les accédants à la propriété eux-mêmes.

Si l'on faisait bénéficier les organismes d'avantages fiscaux, il y aurait distorsion de concurrence.

**M. Henry Chabert.** C'est déjà le cas.

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement souhaite donc qu'on s'en tienne à l'amendement de la commission, étant entendu que des dispositions ultérieures définiront clairement la base législative de l'activité d'accession du secteur HLM.

**M. le président.** La parole est à M. Henry Chabert.

**M. Henry Chabert.** Je reconnais à l'amendement n° 1554 un intérêt certain. En effet, l'introduction de la dimension de l'accession sociale dans le cadre du service d'intérêt public en matière de logement social est très intéressante.

L'argument de M. le secrétaire d'Etat selon lequel l'accession à la propriété appartient au secteur concurrentiel ne m'a pas convaincu. C'est le cas également du locatif. Il existe un marché locatif.

Si nous accordons des avantages pour permettre à certaines personnes d'accéder à la location par le logement HLM, pourquoi ne pas le faire aussi dans le cadre de l'accession à la propriété ?

Je soutiens donc l'amendement n° 1554.

**M. le président.** La parole est à M. Laurent Cathala.

**M. Laurent Cathala.** Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, nous touchons là, effectivement, à un problème de fond. Je ne vois pas comment des organismes publics HLM pourraient rem-

plir leur mission de service public – qui leur vaut notamment d'être soutenus par les collectivités locales – et réaliser leurs objectifs d'accession sociale à la propriété sans intervenir financièrement sur le foncier et sans, éventuellement, soutenir les opérations.

**M. Henry Chabert.** C'est ce que nous faisons.

**M. Laurent Cathala.** Que ces opérations soient cadrées ou encadrées sur des questions relatives aux ressources, on peut en discuter, et il me semble au demeurant que cela relève du domaine réglementaire. Mais affirmer, alors que l'objectif est la mixité sociale, que la mission de service public des offices HLM publics se limite au secteur locatif, cela n'est pas acceptable. Une accession sociale de qualité nécessite – et notamment en région parisienne – une intervention publique, et celle-ci n'est possible que si cette mission d'intérêt général est reconnue.

**M. Daniel Marcovitch.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Marc Nudant.

**M. Jean-Marc Nudant.** M. le secrétaire d'Etat nous dit que l'accession sociale à la propriété n'est pas une mission d'intérêt général. Quand on sécurise les accédants, quand on mène une action sociale à leur côté pour les accompagner en cas de problème, quand on rachète leur maison lorsqu'ils connaissent des difficultés – difficultés de couple, par exemple –, quand on accorde des prêts à très longue durée, quand il y a la garantie des collectivités locales, tout cela ne sert pas l'intérêt général ?

Il n'y a pas que la SCIC ou des établissements du même type, il y a aussi des coopératives qui se battent tous les jours pour permettre chaque année à 3 000, 4 000 foyers de devenir propriétaires de résidences de petites dimensions, et à petit prix. Ça me paraît valoir la peine.

**M. Jean-Louis Dumont.** Puis-je répondre au Gouvernement, monsieur le président ?

**M. le président.** Soit, mais vous serez le dernier orateur, car il y a encore un sous-amendement à l'amendement n° 293 rectifié. Si nous voulons finir ce texte au cours de cette séance, un effort de concision s'impose.

Vous avez la parole, monsieur Dumont.

**M. Jean-Louis Dumont.** Je serai très bref, monsieur le président.

A l'échelon européen, il y a actuellement des travaux qui sont menés. Et le moins que l'on puisse dire, c'est que, en ce qui concerne le logement social, ils prennent bien en compte le locatif et l'accession. Dans le cadre de la modification de l'annexe H de la sixième directive TVA, c'est bien ce qui se discute actuellement.

La question que l'on doit se poser – je crois que M. le secrétaire d'Etat y a répondu, mais sans aller jusqu'au bout de la démonstration, comme nous le faisons – est de savoir si l'accession à la propriété peut être sociale dans un parcours d'insertion ou d'intégration. A cette question, nous répondons oui.

**M. Henry Chabert.** Tout à fait !

**M. Jean-Louis Dumont.** Et notre réponse est d'autant plus affirmative que le ministère nous aide à mener un certain nombre d'opérations, comme le disait d'ailleurs notre collègue Laurent Cathala, en partenariat avec les collectivités locales, de telle sorte que l'on puisse fixer un cadre. Il y a le « castorat », confirmé par l'orateur, il y a le logement évolutif, il y a l'apport personnel – qui n'est pas obligatoirement de l'argent – pour constituer un

patrimoine, bref, il y a toute une action sociale, culturelle, qui est peut-être spécifiquement française, mais qui correspond à une démarche susceptible d'être partagée par d'autres pays européens. A la veille d'une discussion, il ne me semblait pas inutile de rappeler notre spécificité française, à partir d'une mission de service public voulue et exigée par le ministère, en locatif certes, mais aussi en accession.

**M. le président.** La parole est à Mme Janine Jambu, pour soutenir le sous-amendement n° 1095, puisque la rectification de l'amendement n° 293 ne l'a pas fait tomber.

**Mme Janine Jambu.** Il est retiré, monsieur le président. Nous reverrons le problème ultérieurement.

**M. le président.** Le sous-amendement n° 1095 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 293 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, l'amendement n° 1554 tombe.

**M. Alain Cacheux.** Non !

**M. le président.** Bien sûr que si, monsieur Cacheux ! On ne peut rédiger deux fois le même texte !

**M. Alain Cacheux.** Monsieur le président, mon amendement ne dit pas la même chose !

**M. le président.** Ces deux amendements étaient soumis à une discussion commune et proposaient deux rédactions différentes pour le même texte. A partir du moment où le texte de l'amendement n° 293 rectifié est adopté, il est évident qu'on ne peut pas adopter l'amendement n° 1554 !

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Bien sûr !

**M. le président.** Cela étant, je veux bien vous écouter, monsieur Cacheux, mais je crois qu'on allonge là les débats pour des choses qui relèvent de l'évidence.

Vous avez la parole, monsieur Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Monsieur le président, merci de me donner la parole. Et je voudrais également vous remercier de m'avoir fait progresser dans la technique parlementaire. Parce que, sur ce plan, votre analyse est en effet indiscutable.

Cela dit, je constate qu'il y avait sur les bancs de cette assemblée un très large consensus pour affirmer que la notion de service d'intérêt général devait comprendre non seulement le locatif social, bien sûr, mais également l'accession sociale à la propriété.

Il va de soi qu'ayant progressé dans la technique parlementaire, je déposerai à nouveau cet amendement en deuxième lecture, et je suis persuadé que, d'ici là, le débat aura beaucoup progressé.

**M. le président.** Merci, monsieur Cacheux.

Ce qui permettrait, d'une manière générale, de faire progresser le débat, c'est d'éviter, mes chers collègues, de faire en séance du travail de commission.

Les amendements n°s 547 et 548 de M. Delattre ne sont pas soutenus.

L'amendement n° 1050 de M. Dauge, dont j'ai précédemment donné lecture, est-il défendu ?

**M. Yves Dauge.** Il est tombé, monsieur le président.

**M. le président.** Non ! Compte tenu de la nouvelle rédaction de l'amendement n° 293, devenu 293 rectifié, cet amendement ne tombe plus.

M. Yves Dauge. Je le retire.

M. le président. L'amendement n° 1050 est retiré.

M. Marcovitch a présenté un amendement, n° 1051, ainsi rédigé :

« Après le texte proposé pour l'article L. 411-4 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'article suivant :

« Art. L. 411-5. – Les attributions des locaux commerciaux en pied des immeubles construits ou acquis par les organismes d'habitations à loyer modéré se font en tenant compte des objectifs de mixité urbaine et de mixité sociale du quartier ou de l'arrondissement où les immeubles se situent. Les propositions d'attribution sont préalablement soumises à l'avis consultatif du maire de la commune. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Il s'agit, par cet amendement, de démontrer que les activités commerciales en pied d'immeuble participent à la mixité et à la vie sociales.

Je propose donc que les attributions de ces commerces soient précédées de – et non pas soumises à – un avis du maire de la commune. Cela permettrait aux bailleurs sociaux de savoir où est l'intérêt général quand ils forment leurs propositions d'attribution.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Je souhaite rappeler à Mmes et MM. les députés l'avis qu'a exprimé ici même Mme Lebranchu lors de la discussion d'articles précédents. Elle a soulevé le problème de constitutionnalité que posait la disposition rendant obligatoire l'avis du maire préalablement à la passation d'un bail commercial, mais elle vous a également indiqué que le Gouvernement recherche une solution satisfaisante à ce problème difficile. En fonction de cet engagement pris par ma collègue, je souhaiterais que l'auteur de l'amendement accepte de le retirer.

M. le président. La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Monsieur le secrétaire d'Etat, il ne s'agit pas de suivre l'avis du maire, mais seulement de l'écouter, d'en être informé. Il n'y a rien de coercitif là-dedans. La liberté est totalement respectée. Simplement, il n'est pas inutile que les bailleurs sociaux soient aussi associés aux intérêts généraux de la commune, y compris dans ce domaine.

Par conséquent, je maintiens mon amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1051.

*(L'amendement est adopté.)*

M. Daniel Marcovitch. Monsieur le président, au nom du groupe socialiste, je demande une brève suspension de séance.

#### Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à vingt-trois heures, est reprise à vingt-trois heures dix.)*

M. le président. La séance est reprise.

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Le groupe socialiste avait demandé cette suspension de séance pour avoir un échange serein sur nos interrogations à propos des amendements n° 293 rectifié et n° 1554.

Dans l'esprit de nombre de mes collègues, il était possible de voter les deux amendements et l'adoption du premier ne devait pas forcément faire tomber le second, d'autant que les problèmes évoqués n'étaient pas tout à fait les mêmes.

Cela étant, votre interprétation prévaut, monsieur le président, et l'amendement n° 1554 tombe. De ce point de vue, les choses sont indiscutables. J'aurais donc dû présenter l'amendement n° 1554 sous forme de sous-amendement.

Je reste persuadé que ce débat rebondira en deuxième lecture. D'ici là, nous disposerons de tout le temps nécessaire pour bien affiner nos analyses et nos propositions.

M. le président. Monsieur Cacheux, il ne s'agit pas d'une interprétation de ma part. Deux amendements étaient en discussion commune : l'amendement n° 293 rectifié et votre amendement n° 1554. Ils tendaient tous les deux à rédiger le I de l'article 61. Le fait qu'ils soient soumis à discussion commune vous a permis de vous exprimer sur votre amendement. S'ils n'avaient pas été soumis à une discussion commune et si l'amendement n° 293 rectifié avait été adopté, le vôtre serait tombé *ipso facto* et vous n'auriez même pas pu intervenir sur celui-ci. Soumettre ces deux amendements à une discussion commune constituait donc une mesure favorable, sachant que, à partir du moment où une rédaction du I de l'article était adoptée, il était évident que l'Assemblée ne pouvait plus en adopter une autre. C'est l'application simple de la logique procédurale parlementaire, et non une interprétation. Mais j'ai bien noté que tout cela serait revu en seconde lecture.

Nous reprenons l'examen des amendements.

M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 294, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 61 par les alinéas suivants :

« Art. L. 411-6. – L'union groupant les organismes d'habitations à loyer modéré peut conclure avec l'Etat des conventions ayant pour objet de favoriser la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.

« Ces conventions peuvent porter :

« – sur l'évolution de l'équilibre économique des organismes et de la gestion de leur patrimoine immobilier et notamment sur les loyers, suppléments de loyer de solidarité et charges,

« – sur l'amélioration des services rendus aux occupants de ce patrimoine immobilier,

« – sur la modernisation des conditions d'activité des organismes d'habitations à loyer modéré.

« Les stipulations des conventions ainsi conclues par l'union groupant les organismes d'habitations à loyer modéré entrent en vigueur et s'imposent après approbation par arrêté du ou des ministres concernés. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement se justifie par son texte même.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 294.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. L'amendement n° 1010 n'est pas défendue.

Je mets aux voix l'article 61, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 61, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 61

M. le président. M. Cacheux a présenté un amendement, n° 732, ainsi libellé :

« Après l'article 61, insérer l'article suivant :

« I. – L'article L. 481-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« A la date de cessation d'effet d'une convention prévue à l'article L. 351-2 portant sur des logements appartenant à une société d'économie mixte, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous conditions de ressources et à des minima et maxima de loyers fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« II. – Le livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par un titre IX comprenant un article L. 491-1 ainsi rédigé :

« Titre IX. – Dispositions particulières aux autres organismes intervenant dans le logement social.

« Art. L. 491-1. – A la date de cessation d'une convention prévue à l'article L. 351-2 portant sur des logements appartenant aux filiales de la société centrale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations, aux sociétés mixtes des départements d'outre-mer, à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous conditions de ressources et à des maxima de loyers fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Cet amendement vise à assurer à tous les logements sociaux, tels qu'ils sont définis à l'article 25 du présent projet de loi, le principe de pérennité du logement social prévu pour les logements HLM.

Je suis persuadé que nos collègues communistes, qui se sont interrogés sur la pérennité du patrimoine d'un organisme particulier, seront sensibles à ce type de préoccupation.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Cet amendement a le même objet que l'amendement n° 1050 de M. Dauge.

Par ailleurs, il porte sur des logements appartenant aux filiales de la société centrale immobilière de la Caisse des dépôts et consignation, et semble en contradiction avec ce que l'Assemblée a voté à ce sujet.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Tout à l'heure, le Gouvernement s'est expliqué sur le problème posé par l'extension de la pérennisation à ce type de patrimoine et s'est engagé à mener un travail d'approfondissement.

De la même manière que les auteurs d'un précédent amendement portant sur cette question ont bien voulu le retirer, le Gouvernement souhaite que M. Cacheux accepte de retirer le sien.

M. le président. Je vois que vous êtes sollicité, monsieur Cacheux.

M. Alain Cacheux. Je maintiens mon amendement, tout en comprenant les préoccupations qui sont exprimées. En outre, le fait de voter cet amendement en première lecture empêche nullement d'effectuer le travail auquel M. le ministre nous appelle. Au même titre que l'amendement n° 1554, ce sera une base de discussion pour la deuxième lecture.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 732.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Article 62

M. le président. « Art. 62. – Le chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« I. – Entre le deuxième et le troisième tirets du deuxième alinéa de l'article L. 421-1, sont insérées les dispositions suivantes :

« – de réaliser ou acquérir et améliorer, en vue de leur vente à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, lorsque une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou dans le cadre d'une opération d'aménagement ; ».

« II. – L'article L. 421-2 est ainsi rédigé :

« Art. L. 421-2. – Les offices publics d'aménagement et de construction sont créés par décret à la demande soit d'un ou plusieurs conseils municipaux soit d'un ou plusieurs conseils généraux, soit de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

« Le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de coopération intercommunale de rattachement d'un office public d'aménagement et de construction, le changement de son appellation ainsi que la fusion de plusieurs établissements publics d'habitations à loyer modéré sont effectués sur demande concordante des organes délibérants des collectivités territoriales et groupements concernés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. »

« III. – Le deuxième alinéa de l'article L. 421-4 est ainsi rédigé :

« Le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de coopération intercommunale de rattachement d'un office public d'habitations à loyer modéré, le changement de son appellation ainsi que la fusion de plusieurs établissements publics d'habitations à loyer modéré sont effectués sur demande concordante des organes délibérants des collectivités territoriales et groupements concernés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. »

M. Cacheux a présenté un amendement, n° 1252, ainsi rédigé :

« Substituer aux I et II de l'article 62 les deux paragraphes suivants :

« I. - *Art. L. 421.* - Les offices publics de l'habitat sont des établissements publics locaux. Ils ont pour objet de réaliser les habitations définies à l'article L. 411-1 ainsi que toutes actions et opérations dans les domaines du logement, de l'habitat et de l'urbanisme telles que définies à l'article L. 421-1.

« Ils sont créés par décret en Conseil d'Etat à la demande soit d'un conseil municipal, soit des conseils municipaux de communes ayant constitué un syndicat ou un établissement public groupant des collectivités locales, soit d'un conseil général ou de plusieurs conseils généraux de départements ayant constitué à cet effet un établissement public de rattachement, soit d'un établissement public de coopération intercommunale exerçant de plein droit la compétence de logement et d'habitat d'intérêt communautaire.

« Ils sont présidés de droit par un représentant de la collectivité locale, du groupement de collectivités locales ou de l'établissement public de rattachement.

« Ils sont soumis en matière de gestion financière et comptable aux règles applicables aux entreprises de commerce dans les conditions de l'article L. 421-1-1 ou, sur délibération spéciale de leur conseil d'administration, aux règles de la comptabilité publique en bénéficiant des dispositions de l'article L. 421-1-2.

« Les conditions d'emploi et de rémunération des personnels relèvent du code du travail et des règlements portant dispositions statutaires particulières. Les agents titulaires de la fonction publique territoriale dans les offices publics d'aménagement et de construction et dans les offices publics d'habitations à loyer modéré lors de l'entrée en vigueur des présentes dispositions de la loi conservent le bénéfice de leur statut.

« Les offices publics de l'habitat remplacent les offices publics d'aménagement et de construction et les offices publics d'habitations à loyer modéré auxquels ils sont subrogés.

« II. - Les articles L. 421-2 et L. 421-3 sont abrogés.

« Pour l'application des présentes dispositions, un décret en Conseil d'Etat détermine, dans un délai de deux ans à compter de l'application de la présente loi, les modifications nécessaires au chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre IV de la partie réglementaire du CCH et aux conditions d'application des règles concernant les statuts des personnels. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Cet amendement tend à donner une assise législative aux opérations des offices et des OPAC en matière d'accès sociale. En effet, depuis des décennies, ces organismes font des opérations d'accès sociale sans que celles-ci reposent sur une base juridique claire, ce qui est quelque peu paradoxal. C'est pourquoi il me paraît important de faire reposer ce type d'opérations sur une base juridique solide.

J'ai déposé des amendements ayant le même objet pour les opérations effectuées par des sociétés anonymes d'HLM et par des coopératives.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement vise à créer des offices publics de l'habitat. Ce nouveau concept est important, mais la commission a repoussé l'amendement car elle a considéré qu'elle n'avait pas disposé de suffisamment de temps pour en apprécier toute la portée.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** L'amendement de M. Cacheux propose une réforme importante, laquelle nécessite, bien sûr, un travail préalable de concertation, qui devrait déboucher sur un accord large, non seulement des parlementaires, mais aussi des organismes d'HLM et des organisations syndicales. Or ces dernières ont pris des positions qui montrent que nous n'en sommes pas encore là. Par conséquent, en l'état actuel des données dont nous disposons, cet amendement me paraît prématuré. Le Gouvernement souhaiterait donc qu'il puisse être retiré. Sinon, il en demandera le rejet.

**M. le président.** Retirez-vous votre amendement, monsieur Cacheux ?

**M. Alain Cacheux.** Etant donné les précisions qui viennent d'être apportées et du travail que nous ne manquerons pas de faire dans les prochaines semaines, je retire mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 1252 est retiré.

M. Cacheux a présenté un amendement, n° 1205, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le I de l'article 62 :

« I. - Le troisième alinéa de l'article L. 421-1 est ainsi rédigé :

« - de réaliser pour leur compte, avec l'accord de la ou des collectivités intéressées, ou pour le compte de tiers, toutes les interventions foncières ou les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme, sans que les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces opérations. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Il s'agit, par cet amendement, de reconnaître aux organismes d'HLM les compétences nécessaires pour être des acteurs de la politique de la ville et du renouvellement urbain.

Quand on parle de renouvellement urbain, il me paraît important de préciser quels en sont les acteurs. A l'évidence, les organismes d'HLM font partie des acteurs essentiels dans les quartiers en restructuration urbaine tels qu'ils sont définis à l'article 3. Je pense qu'il est bon de reconnaître leur compétence en la matière.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** La commission s'est interrogé sur la relation entre l'exposé sommaire de l'amendement et sa rédaction même, ainsi que sur sa place. Faute d'explications complémentaires, elle a donc repoussé cet amendement tout en sachant qu'il faut reconnaître aux organismes la capacité d'intervenir dans les politiques de renouvellement urbain. Bref, elle est d'accord avec l'esprit de l'amendement, mais elle ne disposait pas des éléments nécessaires pour se prononcer.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** L'amendement propose que des dispositions du code de la construction et de l'habitation - en l'occurrence, la consultation du

service des domaines – ne s'appliquent pas à certaines opérations d'acquisition ou de cession effectuées par des organismes HLM. Le Gouvernement n'est pas favorable à cet amendement et il souhaite que l'Assemblée le repousse.

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Carrez.

**M. Gilles Carrez.** La lecture de l'amendement et de son exposé sommaire suscite chez moi, comme chez le rapporteur, une interrogation. En effet, il ne me semble pas qu'il y ait un lien entre eux.

La rédaction de l'amendement me paraît extrêmement large et de nature à ouvrir à tous les organismes, sans limite, ni territoriale, ni quant à la nature des interventions, la possibilité de jouer un rôle d'aménageur. Je tiens à rappeler que l'aménagement est une activité dangereuse qui peut faire perdre beaucoup d'argent.

Comme je lis que les opérations se feraient avec l'accord des collectivités intéressées, cela implique que ces dernières devraient intervenir en garantie, par le biais de mécanismes auxquels je ne sais pas si l'auteur de l'amendement a bien réfléchi.

En tout cas, je le mets en garde, car l'aménagement est une activité difficile, coûteuse, qui, en cas de retournement de conjoncture, peut faire perdre énormément d'argent aux collectivités locales et aux offices.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Je comprends les interrogations de M. Carrez. Nous savons qu'au début des années 90 un certain nombre d'outils d'aménagement ont connu des difficultés sérieuses en particulier des sociétés d'économie mixte qui bénéficiaient de la garantie des collectivités locales. Cette période est heureusement révolue.

Cela dit, si ce n'est pas une SEM ou un organisme d'HLM qui intervient en cette matière, c'est le privé qui le fera. Or je pense que les intérêts publics sont mieux défendus par un outil public.

Dans le cas précis, je rappelle que, si les organismes font du locatif social ils peuvent aussi faire un peu d'aménagement. Cela me semble utile de le préciser.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1205.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 295, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le premier alinéa du I de l'article 62 :

« Après le quatrième alinéa de l'article L. 421-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Rédactionnel.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 295.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Rimbart, rapporteur, M. Marcovitch et M. Dauge ont présenté un amendement, n° 296, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa du I de l'article 62, après les mots : "un quartier", insérer les mots : "qui répond aux objectifs du renouvellement urbain". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement se justifie par son texte même.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement est favorable à l'esprit qui a guidé les auteurs de cet amendement, mais il craint qu'il ne soit fait de ce dernier une interprétation géographique restrictive et que, dans sa mise en œuvre, on ne veuille limiter les interventions des organismes HLM en matière d'accession à la propriété à des quartiers répondant spécifiquement aux objectifs du renouvellement urbain.

La commission pense que cet amendement donnera lieu à une interprétation plus large. Toutefois, comme il y existe un petit risque que l'interprétation limitative ne soit retenue, le Gouvernement ne peut souscrire à cet amendement.

**M. Pierre Cardo.** Il suffit d'ajouter « notamment » !

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Le texte de l'article 62 fait référence au cas où une offre satisfaisante de logements destinés à des personnes modestes ne serait pas assurée dans un quartier ou dans le cadre d'une opération d'aménagement. En ajoutant après le mot : "quartier", les mots : "qui répond aux objectifs du renouvellement urbain", l'amendement n° 296 ne fait que reprendre un principe inscrit dans le texte du projet de loi.

Quoi qu'il en soit, la référence à une opération d'aménagement empêche qu'il soit fait une interprétation restrictive de la mesure que nous proposons. Tout reste ouvert, puisque cette opération peut être de toute nature. D'ailleurs, loin de nous l'idée même de vouloir restreindre le champ de la mesure.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 296.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Cacheux a présenté un amendement, n° 1204, ainsi rédigé :

« Compléter le I de l'article 62 par les deux alinéas suivants :

« – de réaliser ou acquérir et améliorer, en vue de leur vente à titre de résidences principales, des logements respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune ;

« – intervenir directement ou comme prestataires de services pour assurer la réalisation ou la gestion de logements destinés à la location à des locataires dont les loyers et les ressources sont encadrés par l'Etat en application de l'article 31-I-1<sup>o</sup> g du code général des impôts ».

La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Cet amendement tend à préciser que les offices publics doivent poursuivre une activité en matière d'accession dans le respect de plafonds de prix de revient.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** La commission n'a pas examiné cet amendement.

L'exposé sommaire ne fait pas référence aux ressources de la personne qui fait l'acquisition. Or, à titre personnel, j'estime que cette mention, qui figure dans la loi, doit être rappelée.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement préfère aussi sa rédaction car celle qui nous est proposée a pour effet principal de supprimer les plafonds de ressources pour l'accession à la propriété réalisée par les offices et les OPAC, ce qui ne semble pas cohérent avec leur mission sociale. Le Gouvernement ne peut donc souscrire à un tel amendement.

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. Un prix plafond est donné pour le produit. Il est vrai que nous pouvons choisir soit les ressources, soit le produit, mais l'achat avec un prix plafond sur le produit implique qu'en amont la constitution de l'enveloppe nécessaire à l'achat peut résulter d'un petit héritage ou d'une constitution d'épargne préalable.

L'épargne préalable à l'accession à la propriété est un élément essentiel de l'insertion. La ressource n'est donc pas toujours l'élément déterminant dans ce type d'opération. Aujourd'hui, un objectif de produit est davantage conçu en termes de qualité et en termes de plafond, de prix maximum.

M. le président. La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Le terme « modeste » disparaît. Or la modestie est plutôt une qualité. Il serait dommage que les accédants à la propriété en soient démunis. (*Sou-rires.*)

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

M. le secrétaire d'Etat au logement. Pour éviter tout malentendu, j'indique à M. Dumont, dont, fort heureusement, l'analyse n'est pas éloignée de la mienne, que le problème des plafonds est d'ordre réglementaire. Le plafond de ressources qu'envisage de retenir le Gouvernement est le même que celui qui donne droit au prêt à taux zéro, c'est-à-dire quasiment 85 % de la population. Je pense que cette explication est de nature à rassurer les auteurs de l'amendement.

M. le président. La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Sans doute aurions-nous dû davantage échanger nos points de vue. En effet, si les plafonds de ressources auxquels M. le secrétaire d'Etat fait référence correspondent à 85 % de la population, mon amendement n'a plus de raison d'être, et je le retire.

M. le président. L'amendement n° 1204 est retiré.

M. Cacheux a présenté un amendement, n° 1206, ainsi libellé :

« Après le I de l'article 62, insérer le paragraphe suivant :

« Après le cinquième alinéa de l'article L. 421-1 est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - réaliser pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes et des quartiers. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 1206 est retiré.

M. Cacheux a présenté un amendement, n° 1203, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du troisième alinéa du II de l'article 62 :

« En dehors des cas visés au 3° du I de l'article L. 5216-5 et au 3°, alinéa b, du I de l'article L. 5215-20 du code général des collectivités territoriales, le changement de collectivité... (*le reste sans changement*). »

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Là encore, il s'agit de modifier la rédaction actuelle de deux alinéas pour rendre les dispositions concordantes avec une modification qui a été apportée à l'article 26 du projet de loi.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Comme tout à l'heure, cet amendement ayant été déposé au dernier moment, la commission n'a pas eu le temps de se prononcer. Dans le doute, elle l'a repoussé.

M. Jean-Marc Dunant. C'est à cause de l'« urgence » !

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Monsieur Cacheux, la rédaction de l'article 26 a été modifiée, vous donnant satisfaction. Dans ces conditions, l'amendement n'a plus d'objet.

M. Alain Cacheux. S'il est satisfait, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 1203 est retiré.

M. Rimbart, rapporteur, et Mme Jambu ont présenté un amendement, n° 297, ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa du III de l'article 62, insérer l'alinéa suivant :

« Les offices publics d'habitations à loyer modéré sont créés par décret à la demande d'un ou plusieurs conseils municipaux, soit d'un ou plusieurs conseils généraux, soit de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. »

La parole est à Mme Muguette Jacquaint, pour soutenir cet amendement.

Mme Muguette Jacquaint. L'amendement n° 297, cosigné par le rapporteur, vise à créer les offices publics d'habitations à loyer modéré, à l'image de ce qui est prévu par le projet de loi pour les offices publics d'aménagement et de construction. Cette symétrie entre les dispositions relatives aux OPHLM et celles concernant les OPAC nous a paru nécessaire pour laisser le choix aux élus locaux, mais aussi pour dissiper toutes les craintes que la lecture du texte a suscitées quant à une éventuelle préférence donnée aux OPAC sur les OPHLM.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement, comprenant que le projet peut être mal interprété, s'en remet à la sagesse de l'Assemblée sur la proposition qui vient d'être défendue par Mme Jacquaint.

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

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'article 62, modifié par les amendements adoptés.

(*L'article 62, ainsi modifié, est adopté.*)

## Après l'article 62

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, nos 298, 300 et 734, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements nos 298 et 300, compatibles entre eux, sont présentés par M. Rimbart, rapporteur, et Mme Jambu.

L'amendement n° 298 est ainsi libellé :

« Après l'article 62, insérer l'article suivant :

« Le troisième alinéa de l'article 15 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale est ainsi rédigé :

« Les offices publics d'aménagement et de construction lorsqu'ils emploient des fonctionnaires régis par les dispositions de la présente loi sont affiliés aux centres de gestion. Ils cotisent pour ces personnels dans les mêmes conditions que les collectivités et établissements administratifs mentionnés à l'article 2. Les caisses de crédit municipal lorsqu'elles emploient des fonctionnaires régis par les dispositions de la présente loi sont affiliées aux centres de gestion et cotisent pour ces personnels dans les mêmes conditions que les collectivités et établissements administratifs mentionnés à l'article 2. »

L'amendement n° 300 est ainsi libellé :

« Après l'article 62, insérer l'article suivant :

« L'article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« IV. - Les agents titulaires des offices publics d'habitations à loyer modéré en fonction lors de la transformation de ceux-ci en offices d'aménagement et de construction, qui ont conservé leur qualité de fonctionnaire, continuent à bénéficier des possibilités d'avancement d'échelons et de grades ouvertes par le statut particulier de leur cadre d'emplois au sein de l'établissement et dans un autre office public d'aménagement et de construction en cas de remplacement d'un fonctionnaire quittant un poste susceptible d'offrir un avancement de carrière par mutation. Ils accèdent au changement de cadre d'emplois lorsqu'ils sont inscrits, au titre de la promotion interne, sur la liste d'aptitude à un nouveau cadre d'emplois.

« L'office d'aménagement et de construction peut créer pour ces personnels les emplois correspondants en cas de changement de grade ou de changement de cadre d'emplois, sous réserve des dispositions statutaires relatives au grade ou au cadre d'emplois concernés. »

Sur cet amendement, je suis saisi de deux sous-amendements, nos 1097 et 1552.

Le sous-amendement n° 1097, présenté par Mme Jambu, MM. Vaxès, Meï, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste et apparentés, est ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa (IV) de l'amendement n° 300, substituer aux mots : “, qui ont conservé leur qualité de fonctionnaire”, les mots : “conservent leur qualité de fonctionnaire et”. »

Le sous-amendement n° 1552, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Au début de la dernière phrase du deuxième alinéa (IV) de l'amendement n° 300, substituer aux mots : “Ils accèdent au”, les mots : “Ils peuvent également bénéficier d'un”. »

L'amendement n° 734, présenté par M. Cacheux, est ainsi libellé :

« Après l'article 62, insérer l'article suivant :

« I. - Le troisième alinéa de l'article 15 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale est ainsi rédigé :

« Les offices publics d'aménagement et de construction lorsqu'ils emploient des fonctionnaires régis par les dispositions de la présente loi sont affiliés aux centres de gestion. Ils cotisent pour ces personnels dans les mêmes conditions que les collectivités et établissements administratifs mentionnés à l'article 2 ci-dessus. Les caisses de crédit municipal lorsqu'elles emploient des fonctionnaires régis par les dispositions de la présente loi sont affiliées aux centres de gestion et cotisent pour ces personnels dans les mêmes conditions que les collectivités et établissements administratifs mentionnés à l'article 2 ci-dessus. »

« II. - L'article 120 de la même loi est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« IV. - Les agents titulaires des offices publics d'habitations à loyer modéré en fonction lors de la transformation de ceux-ci en offices d'aménagement et de construction, qui ont conservé leur qualité de fonctionnaire, continuent à bénéficier des possibilités d'avancement d'échelons et de grades ouvertes par le statut particulier de leur cadre d'emplois au sein de l'établissement et dans un autre office public d'aménagement de construction en cas de remplacement d'un fonctionnaire quittant un poste susceptible d'offrir un avancement de carrière par mutation. Ils accèdent au changement de cadre d'emplois lorsqu'ils sont inscrits, au titre de la promotion interne, sur la liste d'aptitude à un nouveau cadre d'emplois.

« L'OPAC peut créer pour ces personnels les emplois correspondants en cas de changement de grade ou de changement de cadre d'emplois, sous réserve des dispositions statutaires relatives au grade ou au cadre d'emplois concernés. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Dans l'amendement n° 298, il est proposé que les OPAC comme les caisses de crédit municipal soient affiliées, lorsqu'elles emploient des fonctionnaires, aux centres de gestion de la fonction publique territoriale et donc cotisent. En complément, l'amendement n° 300 prévoit que les fonctionnaires qui travaillent dans les OPAC puissent continuer à bénéficier des possibilités d'avancement qu'ils avaient lorsqu'ils travaillaient dans les autres offices.

Le projet de loi était ambigu. Avec l'adoption de ces amendements, les droits de ces personnels en matière d'avancement sont préservés.

M. le président. La parole est à M. Alain Cacheux, pour soutenir l'amendement n° 734.

M. Alain Cacheux. Mon amendement n° 734 est identique aux amendements nos 298 et 300 joints ensemble.

Cela dit, je voudrais insister sur un point.

Lorsqu'un office devient un OPAC, les recrutements se font, en général, sous statut privé, et un certain nombre d'agents de la fonction publique territoriale demeurent

dans ces organismes. Or les possibilités de déroulement de carrière sont à ce moment-là bloquées. Il y a donc deux poids deux mesures pour des agents qui travaillent dans les mêmes organismes et qui essaient de servir le mieux possible les locataires, en particulier les locataires en difficulté.

Il est important que ceux qui choisissent – et c'est parfaitement leur droit – de garder le statut de la fonction publique territoriale puissent avoir un déroulement de carrière tout à fait normal. C'est la proposition que je fais dans l'amendement n° 734, qui rassemble, en fait, dans un même amendement, les amendements n°s 298 et 300.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 298.

Il serait également favorable à l'amendement n° 300 – ainsi d'ailleurs qu'au sous-amendement n° 1097 – sous réserve de l'adoption d'un sous-amendement n° 1552.

Ce dernier est justifié par la préoccupation de conformité de rédaction avec la loi du 26 janvier 1984. Aujourd'hui, des personnels de la fonction publique territoriale sont pénalisés dans les OPAC, car ils ne peuvent pas changer de cadre d'emploi. Il est opportun de remédier à cette situation. Et pour que l'égalité de traitement soit assurée avec les fonctionnaires des collectivités territoriales, nous proposons de retenir la même rédaction.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les sous-amendements n°s 1097 et 1552 ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Ils n'ont pas été examinés par la commission. À titre personnel, j'y suis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 298.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 1097.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 1552.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 300, modifié par les sous-amendements adoptés.

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

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 734 de M. Alain Cacheux tombe, pour les mêmes raisons que tout à l'heure.

M. Alain Cacheux. Eh oui !...

M. le secrétaire d'Etat au logement. Mais il est satisfait. *(Sourires.)*

### Article 63

M. le président. « Art. 63. – Le chapitre II du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« I. – Au deuxième alinéa de l'article L. 422-2, il est inséré un premier tiret ainsi rédigé :

« – de réaliser ou acquérir et améliorer, en vue de leur vente à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respec-

tant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, lorsque une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou dans le cadre d'une opération d'aménagement ; ».

« II. – L'article L. 422-7 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 422-7. – En cas d'irrégularités graves ou de faute grave de gestion commises par une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier ou en cas de carence de son conseil d'administration, de son directoire ou de son conseil de surveillance, l'autorité administrative peut décider de :

« 1° Retirer à l'organisme, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, la possibilité d'exercer une ou plusieurs des compétences prévues au titre II du présent livre ;

« 2° Révoquer un ou plusieurs membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire. Cette révocation peut être assortie d'une interdiction de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme d'habitations à loyer modéré pendant une durée qui ne peut excéder dix ans ;

« 3° Dissoudre l'organisme et nommer un liquidateur.

« Préalablement au prononcé de ces mesures, l'organisme et, dans les cas mentionnés au 2°, les personnes susceptibles d'être personnellement concernées, sont mises en mesure de présenter leurs observations dans le délai d'un mois. Les décisions prises sont communiquées au conseil d'administration ou au conseil de surveillance et au directoire de l'organisme, dès sa plus proche réunion. »

« III. – Le deuxième alinéa de l'article L. 422-8 est remplacé par les dispositions suivantes :

« La durée de l'administration provisoire est d'un an renouvelable une fois à compter de la décision ministérielle.

« Pendant cette durée et par dérogation aux dispositions de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, notamment ses articles 180, 215 et 274, toute augmentation ou réduction du capital social ou toute cession d'action est soumise à l'agrément de l'administrateur provisoire, à peine de nullité.

« Lorsque la société fait l'objet d'un plan de redressement approuvé par le conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social, l'administrateur provisoire peut soumettre à l'assemblée générale extraordinaire, tout projet d'augmentation du capital social rendu nécessaire par le plan de redressement. En cas de refus de l'assemblée générale extraordinaire, la décision de procéder à l'augmentation de capital est prise par le conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social.

« Pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne peut désigner un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance. À l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, il est procédé soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance par l'assemblée générale soit à la dissolution de la société dans les modalités prévues à l'article L. 422-7. »

« IV. – Après l'article L. 422-8, il est inséré un article L. 422-8-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 422-8-1. – Pendant la durée des opérations de liquidation consécutives à une dissolution prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 422-7, toute opération portant sur le capital de la société ou toute cession d'action est soumise à l'agrément du liquidateur, à peine de nullité.

« Lorsque l'assemblée générale extraordinaire a refusé une cession d'actif proposée par le liquidateur, celui-ci ne peut procéder à cette cession qu'après autorisation de l'autorité administrative. »

M. Cacheux a présenté un amendement, n° 1207, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le I de l'article 63 :

« I. – L'article L. 422-2 est ainsi rédigé :

« Art. L. 422-2. – Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser en vue de la location ou de l'accession à la propriété, dans les conditions fixées par leurs statuts, les opérations prévues à l'article L. 411-1 et à l'article L. 351-2. Elles peuvent réaliser, comme opérateur urbain, des opérations visant à assurer la mixité urbaine et sociale de l'habitat.

« Elles ont également pour objet :

« – de réaliser ou acquérir et améliorer, en vue de l'accession à la propriété ou de leur vente à titre de résidences principales des logements respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune ;

« – de réaliser, dans les conditions fixées par leur statut, toutes les actions ou les opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, soit pour leur compte avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers lorsqu'elles ont été agréées à cet effet. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 du présent code ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces opérations. Lorsqu'elles se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville ; dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé mentionnés au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

« – de réaliser, pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de service pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires ;

« – d'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'État dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté.

« Elles peuvent, en outre :

« – intervenir, dans les conditions fixées par leur statut, comme prestataires de services des sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations ou d'actions d'aménagement ou pour la gérance de ces sociétés, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet ;

« – assurer, dans les conditions fixées par leurs statuts, la gérance des sociétés d'économie mixte ayant pour objet la construction de logements ainsi

que la gérance des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution ;

« – réaliser pour le compte d'associations ou d'organismes œuvrant dans le domaine du logement des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser la mixité urbaine et sociale ;

« – intervenir directement ou comme prestataires de services pour assurer la réalisation ou la gestion de logements destinés à la location à des locataires dont les loyers et les ressources sont encadrés par l'État en application de l'article 31-I-1<sup>o</sup> g du code général des impôts ;

« – assurer en qualité de prestataire de services de personnes physiques ou de personnes morales, la gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation ou destinés à cet usage, construits ou acquis par elle ou par d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, par une collectivité locale, par une société d'économie mixte, ou par un organisme sans but lucratif ;

« – avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'État dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés ;

« – réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1.

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** De la même façon qu'il était utile tout à l'heure de donner une base légale aux activités d'accession sociale des offices – offices publics ou OPAC –, il me paraît utile maintenant de donner une base légale aux sociétés anonymes d'HLM.

J'imagine que M. le secrétaire d'État va, une nouvelle fois, me demander de retirer mon amendement. Je ne peux quand même pas passer ma soirée à retirer mes amendements ! Peut-être, encore une fois...

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** La commission a repoussé cet amendement.

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

**M. le secrétaire d'État au logement.** Les compétences des sociétés anonymes d'HLM sont déjà très complètes. Les textes actuels leur permettent d'exercer pleinement leur vocation d'opérateurs du logement social et d'opérateurs urbains. Concernant la gérance de sociétés coopératives ou de SEM, les sociétés anonymes d'HLM peuvent déjà gérer les immeubles leur appartenant et l'article 64 du projet de loi renforce ce principe.

M. Cacheux ajoute l'exonération de consultation du service des domaines, mais je lui ai déjà répondu négativement à propos de l'amendement n° 1205. De la même façon, l'activité d'accession est en exonération de plafonds de ressources et appelle les mêmes observations que l'amendement n° 1204.

Tels sont, très précisément, les motifs du souhait de rejet – ou de retrait, bien sûr – de l'amendement n° 1207.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** J'ai toujours une faiblesse pour les demandes de M. le secrétaire d'État : je vais donc accéder à sa demande et retirer mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 1207 est retiré.

**M. Rimbart, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 301, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le premier alinéa du I de l'article 63 :

« Après le deuxième alinéa de l'article L. 422-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Amendement rédactionnel.

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

**M. le secrétaire d'État au logement.** Avis favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 301.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Rimbart, rapporteur, et M. Marco-vitch ont présenté un amendement, n° 302, ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa du I de l'article 63, après les mots : "un quartier", insérer les mots : "qui répond aux objectifs du renouvellement urbain". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Même esprit qu'à l'article 62.

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

**M. le secrétaire d'État au logement.** Même observation du Gouvernement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 302.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements, nos 1028, 1208 et 1350, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements nos 1028 et 1208 sont identiques.

L'amendement n° 1028 est présenté par M. Jean-Louis Dumont, Mme Saugues, MM. Decaudin, Dufau, Perez, Yamgnane, Bascou, Baldwick, Metzinger et Mme Perrin-Gaillard ; l'amendement n° 1208 est présenté par M. Cacheux.

Ces amendements sont ainsi libellés :

« Compléter l'article 63 par les deux paragraphes suivants :

« V. Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 422-3 sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« 1<sup>o</sup> D'assister, à titre de prestataire de services des personnes physiques et des sociétés de construction, constituées en application du titre I<sup>er</sup> du livre II, pour la réalisation et la gestion d'immeubles, y compris en qualité d'administrateur de biens, à usage d'habitation ou à usage professionnel ou destinés à cet usage, en accession à la propriété, le cas échéant en prenant la qualité de constructeur de maison individuelle dans le respect des textes en vigueur.

« 2<sup>o</sup> a) En vue de leur vente à titre de résidence principale, de construire, acquérir, réaliser des travaux, vendre ou gérer des immeubles, y compris en qualité d'administrateur de biens, à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation, respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative ;

« b) En vue de leur location-accession, de construire, d'acquérir, de réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation.

« VI. Le quatrième alinéa (3<sup>o</sup>) de l'article L. 422-3 est supprimé. »

L'amendement n° 1350, présenté par M. Nudant, est ainsi libellé :

« Après l'article 63, insérer l'article suivant :

« Les 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation sont ainsi rédigés :

« 1<sup>o</sup> D'assister à titre de prestataire de services des personnes physiques et des sociétés de construction en application du titre I<sup>er</sup> du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, y compris en qualité d'administrateur de biens, à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété, le cas échéant en prenant la qualité de constructeur de maison individuelle dans le respect des textes en vigueur.

« 2<sup>o</sup> En vue de leur vente à titre de résidence principale, de construire, acquérir, réaliser des travaux, vendre ou gérer des immeubles, y compris en qualité d'administrateur de biens, à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation, respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative.

« 3<sup>o</sup> En vue de leur location-accession, de construire, d'acquérir, de réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 1028.

**M. Jean-Louis Dumont.** Cet amendement propose d'insérer dans l'article 63 une disposition qui maintiendrait les compétences des coopératives HLM en accession sociale à la propriété, tout en intégrant le principe du respect d'un prix de vente maximum – dans la ligne que je viens d'exposer – ainsi que le mécanisme de garantie souhaité par le Gouvernement.

L'adoption de cet amendement permettrait à l'accession sociale de continuer à se développer.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux, pour soutenir l'amendement n° 1208.

**M. Alain Cacheux.** Il est défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Marc Nudant, pour défendre l'amendement n° 1350.

**M. Jean-Marc Nudant.** Il est défendu.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** La commission a accepté l'amendement n° 1028 et a considéré de ce fait que les deux autres étaient satisfaits.

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

**M. le secrétaire d'État au logement.** Le Gouvernement n'est pas favorable à l'amendement n° 1028, dans la mesure où les compétences seraient élargies sans prise en

compte d'un plafond de ressources et avec la possibilité de pratiquer la location-accession pour tous les immeubles non définis quant à leurs destinataires. Cela nous semble dépasser l'objet social d'une coopérative HLM.

En revanche, le Gouvernement donnera un avis favorable aux modifications proposées par M. Dumont à l'amendement n° 1029 rectifié que nous allons examiner dans un instant.

**M. le président.** Il semble, monsieur Dumont, que le Gouvernement vous invite à retirer votre amendement... (*Sourires.*)

**M. Jean-Louis Dumont.** Dans un amendement précédent, j'ai défendu la notion de prix maximum par rapport à un produit, hors même la constitution de l'enveloppe financière qui permettait d'obtenir la propriété dudit produit. Certes, monsieur le secrétaire d'Etat, vous continuez – je le conçois très bien, et pour cause – à défendre le plafond de ressources de l'individu ou du ménage qui veut accéder à la propriété. Mais les deux notions ne sont pas si éloignées l'une de l'autre, et peuvent se conjuguer éventuellement en fonction des aléas économiques.

Je souhaiterais donc que l'amendement n° 1028 soit adopté. Je souligne qu'il a obtenu un avis favorable de la commission de la production et des échanges, ce qui, eu égard à ce qui se passe ce soir, me renforce dans ma démarche.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 1028 et 1208.

*(Ces amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** En conséquence, l'amendement n° 1350 tombe.

Je mets aux voix l'article 63, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 63, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 63

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n°s 1029 rectifié et 1351, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 1029 rectifié, présenté par M. Jean-Louis Dumont, Mme Saugues, MM. Decaudin, Dufau, Perez, Yamgnane et Bascou, est ainsi libellé :

« Après l'article 63, insérer l'article suivant :

« I. – Après le neuvième alinéa (6°) de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« 7° De réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, toutes les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, soit pour leur compte avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers lorsqu'elles ont été agréées à cet effet. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 du présent code ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations.

« 8° De réaliser, pour le compte d'associations ou d'organismes œuvrant dans le domaine du logement, ou de personnes physiques, des prestations de services définies par leurs statuts. »

« II. – Avant le dernier alinéa de l'article L. 422-3 du même code, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent également, dans les conditions fixées par leurs statuts, construire, acquérir, aménager, restaurer, agrandir, améliorer et gérer des immeubles en vue de la location et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation. »

« III. – L'article L. 422-3-2 du même code est abrogé. »

L'amendement n° 1351, présenté par M. Nudant, est ainsi libellé :

« Après l'article 63, insérer l'article suivant :

« L'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« I. – Après le septième alinéa (6°), sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« 7° De réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, toutes les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, soit pour leur compte avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers lorsqu'elles ont été agréées à cet effet. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, des dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 du présent code ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations.

« 8° De réaliser pour le compte d'associations ou d'organismes œuvrant dans le domaine du logement ou de personnes physiques des prestations de service pour des opérations ou des actions de nature à favoriser la mixité urbaine et sociale. »

« II. – Avant le dernier alinéa est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent également, dans les conditions fixées par leurs statuts, construire, acquérir, aménager, restaurer, agrandir et gérer des immeubles en vue de la location et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 1029 rectifié.

**M. Jean-Louis Dumont.** Cet amendement a pour objet de mettre à niveau l'objet social des sociétés coopératives de production d'HLM en ce qui concerne l'activité locative et les opérations d'aménagement.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Marc Nudant, pour soutenir l'amendement n° 1351.

**M. Jean-Marc Nudant.** Il est défendu.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** L'amendement de M. Dumont a été accepté par la commission.

**M. Alain Cacheux.** Excellent amendement !

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Je confirme que le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 1029 rectifié.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1029 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, l'amendement n° 1351 tombe.

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 1421, ainsi libellé :

« Après l'article 63, insérer l'article suivant :

« I. - L'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En région d'Ile-de-France, toute commune comptant un nombre de logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L. 302-5 supérieur à 20 % du total des résidences principales peut créer une conférence communale du logement. La conférence rassemble, outre le maire de la commune et le préfet ou son représentant, les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans la commune, les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désignés par le préfet et, lorsqu'ils sont titulaires de droits de réservation dans la commune, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction. La conférence communale, présidée par le maire ou son représentant, délibère à la majorité de ses membres. Elle se réunit au moins une fois par an. »

« II. - L'article L. 441-1-5 du code précité est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les conférences communales du logement créées en application du dernier alinéa de l'article L. 441-1-4 peuvent élaborer une charte communale du logement en vue d'harmoniser les politiques d'attribution de logements sociaux des bailleurs disposant d'un parc locatif sur le territoire communal, dans le respect des engagements quantifiés fixés annuellement à chaque organisme en application de l'accord collectif départemental et des orientations de la conférence intercommunale du logement lorsque la commune est membre d'une telle conférence. La charte communale est communiquée au préfet ainsi qu'au président de la conférence intercommunale lorsque la commune est membre d'une telle conférence. »

« III. - Le deuxième alinéa de l'article L. 441-2 du code précité est ainsi rédigé :

« Il est créé dans les mêmes conditions une commission d'attribution sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale compétent ou, le cas échéant, d'une commune, lorsque sur le territoire de celui-ci ou, le cas échéant, de celle-ci, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux. »

« IV. - Le même article est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants participent à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents. »

La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement propose d'ouvrir aux communes qui comptent un grand nombre de logements sociaux sur leur territoire des moyens d'expression appropriés à cette réalité.

A ce titre, elles doivent pouvoir créer des conférences communales du logement, dont l'objet est notamment l'harmonisation des politiques d'attribution des bailleurs sociaux présents sur leur territoire par l'intermédiaire d'une charte communale du logement. C'est la prise en compte de souhaits exprimés par nombre d'élus.

De même, les établissements publics de coopération intercommunale compétents ou, à défaut, les communes comportant un nombre de logements sociaux supérieur à 2 000 pourront obtenir la création d'une commission d'attribution spéciale.

Enfin, l'amendement vise à permettre la représentation des structures intercommunales compétentes en matière de PLH dans les commissions d'attribution.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1421.

*(L'amendement est adopté.)*

#### Article 64

M. le président. « Art. 64. - L'article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la gérance d'un ou plusieurs immeubles est confiée à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, le gérant peut bénéficier de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission. »

M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 303, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 64 par l'alinéa suivant :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent également être autorisés à prendre en gérance dans les mêmes conditions des logements appartenant à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux ou à des collectivités territoriales. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement se justifie par son texte même.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 303.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'article 64, modifié par l'amendement n° 303.

*(L'article 64, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 64

M. le président. M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 304, ainsi libellé :

« Après l'article 64, insérer l'article suivant :

« L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution de l'orga-

nisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit de la commission d'attribution de l'organisme gérant.»

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement tend à assurer une parfaite transparence dans les opérations d'attribution de logements en prévoyant que le président de la commission d'attribution de l'organisme délégant soit membre de droit de la commission d'attribution de l'organisme délégataire.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 304.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n°s 1210 et 305, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 1210, présenté par M. Cacheux, est ainsi libellé :

« Après l'article 64, insérer l'article suivant :

« I. – Après la première phrase de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une phrase ainsi rédigée : “Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession”. »

« II. – Il est inséré dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 443-7-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-7-1. – Les organismes d'HLM peuvent céder ou apporter les logements visés au premier alinéa de l'article L. 443-7 à des sociétés civiles immobilières de location dont les seuls associés sont les organismes d'HLM et les bénéficiaires visés au premier alinéa de l'article L. 443-7. »

L'amendement n° 305, présenté par M. Rimbart, rapporteur, est ainsi libellé :

« Après l'article 64, insérer l'article suivant :

« Après le premier alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires d'acquérir ces mêmes logements dans le cadre d'un contrat de location-accession régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984. »

La parole est à M. Alain Cacheux, pour soutenir l'amendement n° 1210.

**M. Alain Cacheux.** Cet amendement tend à faciliter l'accession à la propriété des locataires de logements HLM – cette possibilité d'accession existe déjà mais à une échelle fort modeste – en favorisant la formule de la location-accession.

Dans notre débat, qui peut paraître un peu confus, c'est la place des organismes HLM dans le renouvellement urbain qui est en jeu.

Personne ne conteste qu'en matière de logement locatif on fixe des plafonds de ressources. Nos collègues ont d'ailleurs voté un amendement qui visait à les relever. Personne ne conteste non plus que, pour la quasi-totalité des cas d'accession, il s'agisse d'accession sociale. Mais il faut savoir qu'un certain nombre d'agglomérations, dont la taille est parfois importante, ne comptent aucun pro-

moteur privé, ce qui implique que, si les organismes HLM ne font pas des opérations d'accession qui sortent un peu du cadre de l'accession sociale, personne n'en fera. Cela est souhaitable pour le développement des agglomérations elles-mêmes.

Nous sommes quelques-uns à avoir pour les organismes HLM, qui sont des acteurs importants du renouvellement urbain, une grande ambition. C'est ce que nous souhaitons exprimer à travers cet amendement.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 1210 et présenter l'amendement n° 305.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** L'amendement n° 305 ayant été déposé le 3 mars avant l'amendement n° 1210, qui l'a été le 8 mars, la commission a considéré que le second était satisfait par le premier, qu'elle a adopté.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les deux amendements ?

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1210.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, l'amendement n° 305 n'a plus d'objet.

Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 306 et 1209.

L'amendement n° 306 est présenté par M. Rimbart, rapporteur ; l'amendement n° 1209 est présenté par M. Cacheux.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Après l'article 64, insérer l'article suivant :

« Dans le premier alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation, les mots : “pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété”, sont remplacés par les mots : “par l'autorité administrative”. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 306.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement tend à confier à l'autorité administrative le soin de fixer les plafonds de ressources applicables aux opérations d'accession à la propriété, et donc à écarter la référence aux prêts PAP que leur non-valorisation a désormais rendus obsolètes.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux, pour défendre l'amendement n° 306.

**M. Alain Cacheux.** Cet amendement est défendu.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 306 et 1209.

*(Ces amendements sont adoptés.)*

## Article 65

**M. le président.** Je donne lecture de l'article 65 :

### Section 2

#### La solidarité entre organismes de logement social

« Art. 65. – L'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« I. – Le dernier alinéa est complété par la phrase sui-

vante : « A compter de l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aucune nouvelle inscription d'hypothèque légale ne peut être demandée au profit du fonds de garantie. »

« II. - Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'elle consent un prêt pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements locatifs sociaux, la caisse des dépôts et consignations peut inscrire, en garantie de sa créance en principal, intérêts et accessoires, une hypothèque légale sur les immeubles faisant l'objet du prêt. Ces dispositions s'appliquent également lorsque la créance est née avant l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, inscrit sur l'article 65.

**M. Jean-Louis Dumont.** Je voudrais m'expliquer sur une démarche que j'essaierai de défendre par le biais de quelques amendement.

L'article 65 tend à ôter toute capacité à la Caisse de garantie du logement social de prendre des hypothèques légales, et à transférer cette capacité à la Caisse des dépôts et consignations. A moins que je ne me trompe, la lecture que je fais de cet article technique me laisse penser qu'il y aura, d'une part, un allongement des délais d'instruction et, d'autre part, un renforcement du pouvoir de la Caisse des dépôts et consignations, qui sera juge et partie.

On sait comment est gérée la Caisse de garantie du logement social. Nous contestons cette gestion, qui, je l'espère, pourra évoluer au gré des amendements qui seront certainement votés.

J'aurais quant à moi souhaité que l'on supprime l'article 65. Je défendrai d'ailleurs un amendement qui tendra à le supprimer. Mais comme je pense que le ministre aura peut-être du mal à admettre cette suppression, j'ai déposé un amendement de repli qui laisserait à la Caisse de garantie du logement social la capacité de prendre des hypothèques légales, tout comme les mesures techniques prévues au code des collectivités territoriales.

Un article que nous examinerons tout à l'heure prévoit de transformer la Caisse de garantie du logement social en Caisse de garantie du logement locatif social, transférant ainsi la garantie concernant l'accession à la propriété à une caisse spécifique.

Cela pourrait se comprendre.

J'ai entendu ici ou là l'argument selon lequel les locataires ne doivent pas payer pour les sinistres liés à l'accession.

L'argument n'est pas irrecevable, mais je me suis permis de calculer quelques ratios.

Pour ce qui concerne les sinistres encourus au cours des dix dernières années, le ratio serait, pour les offices de 3,5, pour les SEM de 8, pour les sociétés anonymes de 9, soit à peu près 9 000 francs par logement.

Pour ce qui concerne l'accession à la propriété, le ratio serait de deux pour les sociétés anonymes d'HLM, de deux pour les sociétés coopératives de production, et de deux encore pour la SA HLM Carpi, auxquels les médias font encore référence.

Des sinistres peuvent malheureusement survenir en fonction des contingences économiques. Je puis vous assurer que dans la région d'où je viens, la Lorraine, l'énorme sinistre qu'a connu la sidérurgie dans les années 1980-

1986 a eu des conséquences sur le logement. Et bien d'autres régions ont connu des situations similaires, telles que des régions minières comme le Nord - Pas-de-Calais.

On ne peut pas dire que ce sont les colocataires qui ont payé pour les accédants à la propriété, mais que chacun, en ce qui le concerne, a été amené à payer son sinistre.

Si je défends l'idée que seule la Caisse de garantie du logement social doit avoir compétence pour le locatif et pour l'accession, tout en sachant que l'on pourrait très bien « cantonner » - je reconnais que le terme est un peu fort - son intervention sur l'accession d'une façon particulière, c'est parce que je crois au parcours résidentiel : le logement peut passer du locatif à l'accession en fonction de la capacité de celui qui y réside soit à être locataire, soit à être accédant.

**M. le président.** Monsieur Dumont, il faudrait envisager de conclure !

**M. Jean-Louis Dumont.** J'ai été aussi long que cela ? (*Sourires.*)

**M. le président.** J'ai été très tolérant et votre temps est déjà dépassé.

**M. Jean-Louis Dumont.** Je conclurai en disant que la Caisse de garantie ne donne aujourd'hui pas satisfaction quant à sa gestion, qui est par trop administrative. Mais on peut faire évoluer celle-ci vers plus de démocratie tout en « cantonnant » le locatif et l'accession dans des secteurs particuliers, sans mélanger ni les cotisations ni les redevances. On pourra ainsi mesurer les capacités des uns et des autres à contribuer au bon fonctionnement des organismes.

**M. le président.** M. Dumont et M. Metzinger ont présenté un amendement, n° 1274, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 65. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

**M. Jean-Louis Dumont.** Cet amendement est défendu.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Pour éviter toute ambiguïté, je rappellerai à M. Dumont que les deux dispositifs que propose le Gouvernement doivent être lus à la lumière de la politique sociale du logement que celui-ci défend depuis trois ans. Cette politique est totalement orientée vers la notion de parcours résidentiel et traduit la volonté de permettre toutes les évolutions.

Si un même organisme a vocation à intervenir en garantie pour du locatif et pour de l'accession, quelles que soient les dispositions internes de gestion qui pourront être prises, on aura toujours, en cas de sinistre important, la menace du recours à une sorte de consolidation. Les risques de l'accession pourront notamment, en fonction des circonstances, être reportés sur le locatif, ce dont le Gouvernement souhaite se prémunir.

Il ne s'agit donc pas de « repousser » l'accession dans un autre fonds, mais de distinguer simplement l'accession et le locatif en prévoyant deux dispositifs de garantie spécifiques, également honorables l'un et l'autre.

L'article 65 est un élément essentiel de la réforme de la CGLS puisqu'il permet de clarifier le régime des garanties entre la Caisse de dépôts, d'une part, et la CGLS, d'autre part, de façon à assurer une meilleure sécurité du dispositif. Il convient donc de le maintenir.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1274.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. M. Dumont et M. Metzinger ont présenté un amendement, n° 1275, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 65 :

« Le dernier alinéa de l'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : "Aucune stipulation ne peut faire obstacle à ce que la mise en jeu de la garantie apportée par le fonds de garantie porte, au choix de la caisse de garantie du logement social, soit sur la totalité du concours, soit sur les annuités déterminées par l'échéancier contractuel." »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. J'ai déjà précisé les raisons pour lesquelles j'avais déposé cet amendement, qui tend à lutter contre l'augmentation de la durée de mise en force des différents emprunts.

Cet amendement reprend des dispositions qui existent déjà dans le code de la construction pour permettre à la Caisse de garantie du logement social de continuer à prendre les hypothèques légales nécessaires à son bon fonctionnement.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. La commission a accepté cet amendement.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. L'avis du Gouvernement est défavorable car l'amendement, en visant à conserver le dispositif d'hypothèques actuel, défavorise la CGLS par rapport à d'autres créanciers, comme cela a été mis en évidence dans des procédures judiciaires récentes. *(M. Jean-Louis Dumont fait un signe d'assentiment.)* Je constate, monsieur Dumont, que nous avons au moins une référence en commun !

Par ailleurs, l'amendement prévoit d'autoriser la CGLS, dès qu'elle est appelée en garantie par la Caisse des dépôts, à lui payer les échéances impayées, tout le capital restant dû. Cela ne semble pas être une bonne solution, à moins que l'on ne veuille augmenter d'une manière assez considérable le besoin en fonds propres de la CGLS. Le seul avantage de la disposition serait d'économiser à la Caisse des dépôts le travail représenté par la prise d'hypothèques légales prévue par le projet de loi.

Pour ces deux raisons, le Gouvernement ne souhaite pas que l'amendement n° 1275 soit adopté.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1275.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. M. Marcovitch a présenté un amendement, n° 1415, ainsi rédigé :

« Compléter le I de l'article 65 par la phrase suivante : "Aucune stipulation ne peut faire obstacle à ce que la mise en jeu de la garantie apportée par le fonds de garantie porte, au choix de la Caisse de garantie du logement social, soit sur la totalité du concours, soit sur les annuités déterminées par l'échéancier contractuel." »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Je retire cet amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 1415 est retiré. Je mets aux voix l'article 65.

*(L'article 65 est adopté.)*

#### Article 66

M. le président. « Art. 66. – I. – L'intitulé du titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

#### « TITRE V

#### « CONTRÔLE, REDRESSEMENT DES ORGANISMES ET GARANTIE DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ »

« II. – Le chapitre unique du titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation devient le chapitre I<sup>er</sup> intitulé : "Contrôle", qui comprend les articles L. 451-1 à L. 451-7.

« III. – L'article L. 451-1 est ainsi modifié :

« a) Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Toute société, association, collectivité ou organisme, quel qu'en soit le statut, exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux est soumis au même contrôle concernant ces logements lorsque ceux-ci ont fait l'objet soit d'une subvention ou d'un prêt aidé, réglementé par l'Etat ou conventionné soit d'un avantage fiscal lié à leur caractère de logement social. Pour les besoins exclusifs de ce contrôle, l'administration peut obtenir de la société, l'association, la collectivité ou l'organisme contrôlé, au cas où il exerce d'autres activités, communication de tout document se rapportant à ces activités.

« b) Après le dernier alinéa, sont ajoutées les dispositions suivantes :

« L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers.

« Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés d'effectuer les contrôles sur place sont des fonctionnaires habilités à cet effet de façon permanente ou temporaire par décision de l'autorité ministérielle. Ils peuvent procéder à des contrôles conjoints avec les agents habilités de l'agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.

« L'organisme vérifié est averti du contrôle sur place dont il fait l'objet avant l'engagement des opérations ; l'avertissement mentionne que l'organisme a la faculté de se faire assister de tout conseil de son choix pendant le déroulement des opérations. Les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie aux frais de l'organisme. Ils ont accès, entre huit heures et vingt heures, à tous locaux professionnels et à tous immeubles construits ou gérés par l'organisme à l'exclusion des locaux affectés au domicile.

« Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au président, ou dirigeant de l'organisme concerné qui dispose d'un mois

pour présenter ses observations. Le rapport définitif est communiqué au directoire et au conseil de surveillance ou au conseil d'administration ou l'organe délibérant en tenant lieu dès sa plus proche réunion.

« L'autorité administrative peut en outre mettre en demeure l'organisme contrôlé de procéder, dans un délai déterminé, à la rectification des irrégularités ou carences constatées. »

« IV. - Le deuxième alinéa de l'article L. 451-2 est abrogé.

« V. - Il est inséré un article L. 451-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 451-2-1. - Le fait de faire obstacle au contrôle de l'administration rend passible, après mise en demeure demeurée infructueuse, la personne morale contrôlée d'une amende de 100 000 francs maximum. La pénalité est recouvrée au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

« Lorsqu'un organisme ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les règles d'attribution et d'affectation prévues au présent code, l'autorité administrative, après l'avoir mis en mesure de présenter ses observations, peut, sans préjudice de la restitution le cas échéant de l'aide publique, infliger une sanction pécuniaire d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois du loyer en principal du ou des logements concernés. »

L'amendement n° 1455 de M. Dray n'est pas défendu, non plus que ses amendements n°s 1011 et 1013.

Je suis saisi de deux amendements, n°s 307 et 993, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 307, présenté par M. Rimbart, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Au début de la dernière phrase de l'avant-dernier alinéa du III de l'article 66, substituer aux mots : "est communiqué", les mots : "et, le cas échéant, les observations de l'organisme contrôlé sont communiqués". »

L'amendement n° 993, présenté par M. Chabert, est ainsi rédigé :

« Dans la dernière phrase de l'avant-dernier alinéa du III de l'article 66, après les mots : "Le rapport définitif", insérer les mots : "incluant ces observations". »

La parole est M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 307.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement vise à assurer la transparence de la procédure en assortissant le rapport d'inspection, dans le cadre du respect de la procédure contradictoire, des observations de l'organisme contrôlé.

M. le président. La parole est à M. Henry Chabert, pour défendre l'amendement n° 993.

M. Henry Chabert. Mon amendement va exactement dans le même sens que celui que vient de soutenir M. le rapporteur. Son effet serait cependant, me semble-t-il, un peu plus systématique puisqu'il prévoit d'inscrire dans la loi l'obligation, pour l'administration, de faire figurer dans les rapports définitifs faisant suite à un contrôle la réponse de la société concernée, comme le fait déjà la mission interministérielle d'inspection du logement social.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 307.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 993 de M. Chabert n'a plus d'objet.

M. Carrez et M. Estrosi ont présenté un amendement, n° 807, ainsi rédigé :

« Dans la dernière phrase de l'avant-dernier alinéa du III de l'article 66, substituer aux mots : "dès sa plus proche réunion", les mots : "qui doit délibérer sur les suites qu'il donne à ce rapport dans les deux mois de sa communication. Cette délibération est adressée à l'autorité administrative". »

Cet amendement est-il défendu ?

M. Henry Chabert. Oui, monsieur le président.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 807.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. L'amendement n° 1012 de M. Dray n'est pas défendu, non plus que son amendement n° 1014.

Je mets aux voix l'article 66, modifié par l'amendement n° 307.

*(L'article 66, ainsi modifié, est adopté.)*

## Article 67

M. le président. « Art. 67. - Il est créé, dans le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un chapitre II ainsi rédigé :

### « CHAPITRE II

#### « Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes

« Art. L. 452-1. - La Caisse de garantie du logement locatif social est un établissement public national à caractère administratif. Elle gère un fonds de garantie de prêts au logement social.

« S'agissant de leur activité locative sociale, elle contribue, notamment par des concours financiers, à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte.

« Elle concourt, par ses participations aux frais de l'union et des fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré et aux frais de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte, à assurer leur meilleur fonctionnement, la coordination de leurs activités, leurs investissements pour le développement des actions en faveur du logement social, en particulier la prévention des difficultés des organismes. Elle peut également aider des organismes agréés à développer l'information en faveur du logement social.

« Art. L. 452-2. - Le conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social est composé de représentants de l'Etat, de représentants de l'union

regroupant les organismes d'habitations à loyer modéré et de représentants de la fédération regroupant les sociétés d'économie mixte. Les représentants de l'Etat disposent de la majorité des sièges et les représentants des organismes d'habitations à loyer modéré de la majorité des sièges restants.

« Le conseil d'administration élit en son sein un président parmi les représentants des organismes d'habitations à loyer modéré.

« *Art. L. 452-3.* – Les ressources de la caisse de garantie du logement locatif social sont constituées par :

« *a)* Des dotations en capital ou autres concours apportés par l'Etat ou la Caisse des dépôts et consignations ;

« *b)* Des rémunérations perçues en contrepartie des garanties accordées au titre du fonds de garantie mentionné à l'article L. 452-1 ;

« *c)* Des cotisations et majorations versées en application des articles L. 452-4 et L. 452-5 ;

« *d)* De dons et legs ;

« *e)* Des produits de placements et de prêts, ainsi que des versements des concours financiers visés à l'article L. 452-1.

« *Art. L. 452-4.* – Au titre de leur activité locative sociale, les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte versent, au premier trimestre de chaque année, une cotisation à la caisse de garantie du logement locatif social.

« La cotisation a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements foyers leur appartenant, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat ou faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

« La cotisation est réduite d'un montant proportionnel au nombre de bénéficiaires des aides prévues aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et L. 351-1 du présent code. Le nombre d'allocataires s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos.

« Le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 1,5 % et le montant de la réduction par allocataire sont fixés par arrêté des ministres chargés du logement et de l'économie.

« *Art. L. 452-5.* – La cotisation est versée spontanément à la Caisse de garantie du logement locatif social par les organismes redevables, accompagnée d'une déclaration dont le modèle est fixé par l'autorité administrative.

« Elle est recouvrée et contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée.

« *Art. L. 452-6.* – Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement locatif social peut obtenir de l'autorité administrative compétente et des organismes payeurs des aides visées au troisième alinéa de l'article L. 452-4, les éléments d'information nécessaires à la vérification des cotisations qui lui sont dues.

« *Art. L. 452-7.* – Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent chapitre et notamment les conditions de gestion et de fonctionnement de la Caisse de garantie du logement locatif social, les conditions d'allocation et l'importance des contributions financières prévues au troisième alinéa de l'article L. 452-1.

« Les dispositions des articles L. 452-4 à L. 452-6 sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001. »

La parole est à Mme Janine Jambu, inscrite sur l'article 67.

**Mme Janine Jambu.** L'article 85 du projet de loi, que nous examinerons plus tard, vise à améliorer les rapports locatifs et à favoriser le règlement amiable des conflits locatifs locaux, individuels ou collectifs, en étendant les compétences de la commission départementale de conciliation.

Quant à l'article 86, il entend favoriser la concertation dans le parc social.

Nous sommes favorables à ces dispositions. Néanmoins, elles vont nécessiter une plus grande mobilisation des représentants des associations de locataires. Des efforts conséquents vont également devoir être fait dans le domaine de la formation et de l'information.

C'est pourquoi nous avons proposé un amendement à cet article 67, afin que la Caisse de garantie du logement locatif social contribue à l'aide financière accordée aux associations de locataires représentatives siégeant à la commission nationale de concertation.

Malheureusement, le dépôt de cet amendement nous a été refusé par la commission des finances, en vertu des dispositions réglementaires qui interdisent aux parlementaires de proposer toute nouvelle affectation des recettes publiques. Nous ne pouvons donc défendre cet amendement dans l'hémicycle.

Je souhaite cependant affirmer ici notre inquiétude car aucune mesure précise n'est prise pour aider le mouvement associatif et garantir la disponibilité des militants concernés. Un amendement de notre rapporteur à l'article 84 prévoyait d'ailleurs, dans le même esprit, que l'agence française pour l'amélioration de l'habitat privé aide financièrement ces associations ; mais, il a connu le même sort que le nôtre.

Messieurs les ministres, des dispositions vont-elles être prises pour allouer une aide financière aux associations siégeant à la commission nationale de concertation ?

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements identiques n<sup>os</sup> 1015, 1030 et 1352.

L'amendement n<sup>o</sup> 1015 est présenté par MM. Dray, Gabut et Mme Picard ; l'amendement n<sup>o</sup> 1030 est présenté par MM. Decaudin, Jean-Louis Dumont, Mme Saugues et MM. Yamgnane, Balduich et Metzinger ; l'amendement n<sup>o</sup> 1352 est présenté par M. Nudant.

Ces amendements sont ainsi libellés :

« Rédiger ainsi le troisième alinéa de l'article 67 :

« Caisse de garantie du logement social et redressement des organismes. »

L'amendement n<sup>o</sup> 1015... n'est pas défendu.

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1030.

**M. Jean-Louis Dumont.** Je me suis permis de critiquer les modalités de mise en œuvre de cette mesure, que je trouve assez discutables, voire inadaptées. Mais vous allez certainement essayer de me convaincre que j'ai tort, monsieur le secrétaire d'Etat.

Il est indispensable de continuer à mettre en œuvre une solidarité d'ensemble à travers tous les organismes HLM, puisqu'ils font du locatif ou de l'accession, de l'accession ou du locatif. Et si le système actuel méritait d'être modernisé, toiletté, renforcé, nous nous devons néanmoins de sauvegarder la Caisse de garantie du logement social et de redressement des organismes.

En effet, la sécurisation est essentielle pour l'accèsion. Les ratios prudentiels sont bien évidemment au cœur de la démarche. L'expérience, y compris l'expérience récente - à laquelle je faisais allusion il y a quelques minutes - en dépit des évolutions économiques, nous amène à être très prudents, et nous souhaiterions pouvoir nous appuyer sur des dispositifs législatifs, de telle sorte que les mêmes règles s'appliquent à l'ensemble de l'organisation HLM.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Marc Nudant, pour soutenir le n° 1352.

**M. Jean-Marc Nudant.** L'esprit de mon amendement est exactement le même. J'attire simplement l'attention sur le fait que l'on risque de renchérir le coût de logements qui sont pourtant destinés à une population aux revenus modestes.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Défavorable. J'ai déjà explicité la position du Gouvernement.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 1030 et 1352.

*(Ces amendements ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** M. Nudant a présenté un amendement, n° 1353, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 452-1 du code de la construction et de l'habitation :

« *Art. L. 452-1.* - La Caisse de garantie du logement social est un établissement public national à caractère administratif. Elle gère un fonds de garantie des prêts au logement locatif social ainsi que des risques financiers pris par les organismes d'HLM lors de la réalisation ou l'acquisition de constructions en vue de leur vente à titre de résidence principale. »

La parole est à M. Jean-Marc Nudant.

**M. Jean-Marc Nudant.** C'était la conséquence de l'amendement qui vient d'être rejeté. Je retire mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 1353 est retiré.

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 1132, ainsi rédigé :

« Compléter la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 452-1 du code de la construction et de l'habitation par les mots : "et succède à ce titre à la Caisse de garantie du logement social visée à l'article L. 431-1 dans tous ses droits et obligations". »

La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Il s'agit d'éviter toute ambiguïté.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1132.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n°s 1032 et 1354, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 1032, présenté par MM. Decaudin, Jean-Louis Dumont, Mme Saugues et MM. Yamgnane, Balduyck et Metzinger, est ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 452-1 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« S'agissant des activités de vente définies au premier alinéa, la caisse de garantie du logement social fixe notamment les règles relatives au fonctionnement administratif et financier du fonds, son mode d'alimentation, les normes de gestion destinées à garantir sa solvabilité et l'équilibre de sa structure financière et les ratios de couverture des risques ainsi que les seuils d'engagement autorisés à chaque organisme pour l'activité visée au premier alinéa du présent article. »

L'amendement n° 1354, présenté par M. Nudant, est ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 452-1 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« S'agissant des activités de vente définies au premier alinéa de cet article, la caisse générale de financement du logement social fixe notamment les règles relatives au fonctionnement administratif et financier du fonds, son mode d'alimentation, les normes de gestion destinées à garantir sa solvabilité et l'équilibre de sa structure financière et les ratios de couverture des risques ainsi que les seuils d'engagement autorisés à chaque organisme pour l'activité visée au premier alinéa du présent article. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 1032.

**M. Jean-Louis Dumont.** Cet amendement est défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Marc Nudant, pour soutenir l'amendement n° 1354.

**M. Jean-Marc Nudant.** Cet amendement est défendu.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Mêmes objections.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1032.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1354.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 308 rectifié et 1211.

L'amendement n° 308 rectifié est présenté par M. Rimbart, rapporteur ; l'amendement n° 1211 est présenté par M. Cacheux.

« Rédiger ainsi le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 452-2 du code de la construction et de l'habitation :

« *Art. L. 452-2.* - La caisse est administrée par un conseil d'administration composé à parts égales, de représentants de l'Etat, d'une part, et de représentants de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et de la fédération des sociétés d'économie mixte, d'autre part. »

Sur l'amendement n° 308 rectifié, je suis saisi de deux sous-amendements, n°s 1098 et 1553.

Le sous-amendement n° 1098, présenté par Mme Jambu, MM. Vaxès, Meï, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste et apparentés, est ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 308 rectifié, substituer aux mots : “et de la fédération des sociétés d'économie mixte”, les mots : “, de la fédération des sociétés d'économie mixte et d'élus des collectivités territoriales”. »

Le sous-amendement n° 1553, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 308 rectifié par les mots : “ainsi que d'une personnalité qualifiée, désignée à raison de ses compétences dans le domaine du logement”. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 308 rectifié.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Il s'agit de garantir le paritarisme au sein du conseil d'administration de la caisse. La prééminence des représentants de l'Etat n'a, en effet, aucune justification, s'agissant de mécanismes de prélèvement et de redistribution propres aux constructeurs sociaux.

**M. le président.** L'amendement n° 1211 n'est pas soutenu.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 308 rectifié ?

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement serait favorable à cet amendement sous réserve que soit accepté son sous-amendement n° 1553, en vertu duquel une personnalité qualifiée siègerait au sein de ce conseil.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 1553 ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Favorable.

**M. le président.** La parole est à Mme Muguette Jacquaint, pour soutenir le sous-amendement n° 1098.

**Mme Muguette Jacquaint.** Dans le cadre de sa mission essentielle d'aide aux organismes en difficulté, la Caisse de garantie du logement social met en œuvre des plans de redressement que les collectivités locales sont appelées à cofinancer, souvent dans une large proportion. Aussi nous semble-t-il juste et équitable que les représentants des collectivités locales puissent, eux aussi, participer à ces décisions.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 1098 ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Ce sous-amendement est contradictoire avec mon amendement sur le paritarisme et il le déséquilibrerait. Avis défavorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement a choisi de limiter la gestion de cet organisme à ceux qui contribuent à son financement d'une manière régulière, c'est-à-dire, bien sûr, les organismes HLM, les bailleurs sociaux et l'Etat. Il souhaite que l'on en reste à ce dispositif paritaire, qui serait chamboulé si un troisième collège était créé.

**M. le président.** Madame Jacquaint, maintenez-vous votre sous-amendement ?

**Mme Muguette Jacquaint.** Oui.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Les fonds de la CGLS seront désormais apportés dans leur totalité par les organismes HLM, tandis que le conseil d'administration sera composé à parité de représentants de l'Etat et des organismes. On peut assimiler cette contribution, m'a-t-on dit, à une taxe, ce qui expliquerait la parité.

J'ajoute que bien souvent, et vous le savez bien, monsieur le secrétaire d'Etat, les collectivités locales sont appelées à redresser des organismes HLM, même si ce n'est pas exactement ce que prévoit la procédure de la caisse. En outre, elles apportent des contributions très significatives, ne serait-ce qu'en garantissant les prêts. Dès lors, même si je comprends que cela n'est guère compatible avec le montage tel qu'il nous est présenté, ne serait-il pas finalement souhaitable d'attribuer la moitié des sièges du conseil d'administration aux organismes qui financent l'intégralité des actions de la caisse et de répartir l'autre moitié entre l'Etat et les collectivités locales ?

**M. Jean-Louis Dumont.** Voilà une excellente proposition.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 1098.

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

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 1553.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 308 rectifié, modifié par le sous-amendement n° 1553.

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

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 1033 et 1316.

L'amendement n° 1033 est présenté par MM. Decaudin, Jean-Louis Dumont, Mme Saugues, MM. Yamgnane, Balduyck et Metzinger ; l'amendement n° 1316 est présenté par M. Nudant.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Compléter le quatrième alinéa (c) du texte proposé pour l'article L. 452-3 du code de la construction et de l'habitation par les mots : “ainsi que d'une cotisation versée par les organismes d'HLM au titre des opérations de vente définies au premier alinéa de l'article L. 452-1”. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 1033.

**M. Jean-Louis Dumont.** Cet amendement est défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Marc Nudant, pour soutenir l'amendement n° 1316.

**M. Jean-Marc Nudant.** M. le rapporteur nous a parlé de paritarisme. Mon amendement va dans ce sens.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Défavorable, pour les raisons que j'ai déjà exposées.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 1033 et 1316.

*(Ces amendements ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, nos 1212 et 1456, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 1212, présenté par M. Cacheux, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi les deuxième et avant-dernier alinéas du texte proposé pour l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation :

« Les cotisations ont pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat ou faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III. Elles tiennent compte du nombre de logements compris dans des zones caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradés et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi. »

« La cotisation est réduite d'un montant proportionnel au nombre de bénéficiaires et au montant des aides prévues aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et L. 351-1 du présent code. Le nombre d'allocataires s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos. »

L'amendement n° 1456, présenté par M. Jean-Louis Dumont, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi les deuxième et avant-dernier alinéas du texte proposé pour l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation :

« La cotisation a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant, à l'exception de ceux situés en zones urbaines sensibles, construits, acquis, ou améliorés avec le concours financier de l'Etat ou faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III. »

« La cotisation est réduite d'un montant proportionnel à la masse des APL perçues par les organismes d'HLM. La masse d'APL collectée s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 1212.

**M. Alain Cacheux.** Nous parlons toujours de la CGLS, la caisse de garantie du logement social, qui est alimentée par la redevance versée par les organismes d'HLM et les SEM. Elle apporte sa garantie en complément ou en substitution des collectivités locales. Quoique les organismes y aient peu recours, son action est significative, dans la mesure où elle supporte des coûts élevés.

Même si l'activité essentielle de la caisse est de participer au redressement des organismes en difficulté, l'activité garantie est importante. De ce point de vue, la préoccupation de l'union nationale HLM relative à la parité se retrouve parfaitement dans la proposition du rapporteur.

Cela étant, il paraît souhaitable, au fond, de ne pas traiter tous les organismes de la même façon. En particulier, ceux dont le patrimoine est implanté pour une bonne part dans les quartiers en difficulté doivent être soumis à une contribution quelque peu réduite, proportionnellement aux difficultés sociales qu'ils rencontrent. Je pense que M. le secrétaire d'Etat ne restera pas insensible à cet argument.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 1456.

**M. Jean-Louis Dumont.** Cet amendement est défendu.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** La commission a estimé qu'ils seraient satisfaits par les amendements nos 309 et 310. Avis défavorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement partage bien évidemment la préoccupation des auteurs de ces deux amendements, puisque son propre texte contient un dispositif prévoyant une réduction de cotisation proportionnelle aux aides personnelles au logement distribuées.

Ce critère, dont on peut discuter, qu'on peut par exemple comparer au critère géographique, lui semble équitable. Et il est sûrement plus facilement applicable car le critère géographique nécessiterait une délicate délimitation entre zones.

Quoi qu'il en soit, puisque nous portons le même regard sur la modulation, nous pourrions améliorer le texte initial du Gouvernement à l'occasion des lectures suivantes.

**M. Alain Cacheux.** Nous aurons donc satisfaction...

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Je ne vous le garantis pas à l'avance. Mais, puisqu'il semble que nous ayons la même philosophie, nous pourrions peut-être améliorer cette modulation.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Compte tenu des engagements de M. le secrétaire d'Etat, je retire mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 1212 est retiré.

Monsieur Dumont, retirez-vous le vôtre ?

**M. Jean-Louis Dumont.** Je m'y sens contraint ! (*Sourires.*)

**M. le président.** L'amendement n° 1456 est retiré.

M. Marcovitch a présenté un amendement, n° 1416, ainsi rédigé :

« Au début du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "La cotisation a", les mots : "Les cotisations ont". »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Je retire mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 1416 est retiré.

M. Marcovitch a présenté un amendement, n° 1417, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante : "Elles tiennent compte du nombre de logements compris dans des zones caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradés et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi". »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Je retire également cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 1417 est retiré.

M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 309, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante : "Pour les logements foyers, la cotisation a pour assiette l'élément de la redevance équivalent au loyer". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Les amendements n<sup>os</sup> 309 et 310 – je m'en suis déjà un peu expliqué – ont été conçus comme des réponses aux amendements qui viennent d'être retirés. Il s'agit d'éviter que les charges locatives des logements foyers conventionnés ne soient intégrées dans l'assiette de la cotisation à la CGLS.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 309.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Mme Jambu, MM. Vaxès, Mei, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste et apparentés ont présenté un amendement, n<sup>o</sup> 1111, ainsi rédigé :

« Dans l'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation, substituer au mot : "bénéficiaires", les mots : "personnes susceptibles, de par leurs ressources, de bénéficier". »

La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

**Mme Muguette Jacquaint.** L'article L. 452-4 prévoit que les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte versent une cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social.

La cotisation est réduite d'un montant proportionnel au nombre de bénéficiaires d'une aide au logement. Cette réduction risque de pénaliser les organismes qui pratiquent une politique de loyers maîtrisés. C'est pourquoi il faudrait plutôt comptabiliser les locataires « susceptibles, de par leurs ressources, de bénéficier » d'une aide au logement.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable.

**Mme Muguette Jacquaint.** C'est regrettable.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Je propose aux auteurs de l'amendement que celui-ci fasse l'objet d'une réflexion, au même titre que les deux amendements précédents, dans le souci d'améliorer le dispositif. Si une solution convenant à tout le monde se dégage, nous la retiendrons volontiers.

**M. le président.** La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

**Mme Muguette Jacquaint.** Nous allons participer à cette réflexion collective. En attendant, nous retirons notre amendement.

**M. le président.** L'amendement n<sup>o</sup> 1111 est retiré.

**M. Marcovitch** a présenté un amendement, n<sup>o</sup> 1418, ainsi rédigé :

« Dans l'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "au nombre de bénéficiaires", insérer les mots : "et au montant". »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Cet amendement relève de la même logique. Je le retire également.

**M. le président.** L'amendement n<sup>o</sup> 1418 est retiré.

**M. Rimbart, rapporteur,** a présenté un amendement, n<sup>o</sup> 310, ainsi rédigé :

« Avant le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« Pour les sociétés d'économie mixte, la cotisation a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Dans l'esprit des amendements retirés, il s'agit d'améliorer l'assiette de la cotisation en excluant les logements non conventionnés des SEM et en incluant les loyers des logements sociaux.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 310.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Carrez et M. Estrosi ont présenté un amendement, n<sup>o</sup> 808, ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "arrêté des ministres chargés du logement et de l'économie" les mots : "le conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement locatif social". »

La parole est à M. Gilles Carrez.

**M. Gilles Carrez.** Il est paradoxal de prévoir que le montant de la cotisation sera fixé par les ministres des finances et du logement. Il serait beaucoup plus responsable de confier cette décision au conseil d'administration de la CGLS, auquel participent l'Union des fédérations d'organismes d'HLM et la Fédération nationale des SEM.

Tel est l'objet de cet amendement de décentralisation, qui m'est cher.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Défavorable. Je profite de cette occasion pour rappeler à M. Carrez et aux députés qui ont posé la question du financement de la « CGLS » que, la garantie financière ultime revenant toujours à l'Etat, celui-ci a une certaine légitimité à prendre certaines décisions. Jusqu'à ce jour, monsieur Carrez, il n'a pas été confié à des établissements publics des responsabilités relevant du pouvoir réglementaire.

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Carrez.

**M. Gilles Carrez.** Ce que je sais, monsieur le secrétaire d'Etat, c'est que, de temps à autre, la trésorerie de la CGLS est épongée au profit de l'Etat.

**M. Jean-Louis Dumont.** J'allais le rappeler !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Ce n'est pas inexact (*Sourires*), je vous en donne acte, mais l'événement le plus récent est une recapitalisation à l'initiative de l'Etat.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 808.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'article 67, modifié par les amendements adoptés.

(*L'article 67, ainsi modifié, est adopté.*)

#### Article 68

M. le président. « Art. 68. – I. – Il est créé, dans le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un chapitre III ainsi rédigé :

#### « CHAPITRE III

#### « Garantie des opérations d'accession à la propriété

« Art. L. 453-1. – Il est créé un fonds chargé de garantir les risques financiers pris par les organismes d'habitations à loyer modéré lors de la réalisation ou l'acquisition et l'amélioration de constructions, en vue de leur vente à titre de résidences principales. Ce fonds, dénommé "Fonds pour l'accession à la propriété HLM", est géré par une société dont les actionnaires sont l'union et les fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré. Les statuts de cette société sont approuvés par décret. Des commissaires du Gouvernement assistent au conseil d'administration de cette société.

« Les ressources du fonds proviennent des contributions versées par les organismes réalisant des opérations définies au premier alinéa et les actionnaires de la société de gestion.

« Afin d'assurer le fonctionnement normal du fonds, la société chargée de sa gestion est appelée à émettre son avis sur toute opération définie au premier alinéa préalablement à sa réalisation en vue de limiter les risques encourus au titre de l'opération.

« Un organisme d'habitations à loyer modéré de quelque nature que ce soit ne peut contracter un prêt pour la réalisation d'une opération définie au premier alinéa sans avoir reçu au préalable un avis favorable de la société de gestion.

« Un décret pris après consultation du conseil d'administration de la société de gestion fixe notamment les règles relatives au fonctionnement administratif et financier du fonds, son mode d'alimentation, les normes de gestion destinées à garantir sa solvabilité et l'équilibre de sa structure financière et les ratios de couverture des risques.

« Art. L. 453-2. – L'activité consistant à la réalisation des opérations définies au premier alinéa de l'article L. 453-1 fait l'objet d'une comptabilité distincte dans les écritures de chaque organisme d'habitations à loyer modéré.

« La part des engagements financiers consacrés à l'activité définie au premier alinéa de l'article L. 453-1 par l'organisme d'habitations à loyer modéré ne peut excéder, par rapport au total de ses engagements financiers, un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat en fonction des catégories d'organismes, de la nature et l'étendue de leurs activités.

« Art. L. 453-3. – Les organismes d'habitations à loyer modéré qui agissent comme promoteur des opérations définies au premier alinéa de l'article L. 453-1 sont tenus de conclure un contrat de promotion immobilière et de fournir la garantie d'achèvement prévue au *h* de l'article L. 222-3. »

« II. – Dans le premier alinéa de l'article L. 222-2 du code de la construction et de l'habitation, sont supprimés les mots : "un organisme d'habitations à loyer modéré ou". »

« III. – Dans l'article L. 222-6 du code de la construction et de l'habitation, sont supprimés les mots : "les organismes d'habitations à loyer modéré et". Dans le même article, les mots : "ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue au *h* de l'article L. 222-3 quand ils agissent" sont remplacés par les mots : "ne sont pas tenues de fournir la garantie prévue au *h* de l'article L. 222-3 quand elles agissent". »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 1034 et 1355.

L'amendement n° 1034 est présenté par MM. Decaudin, Dumont, Mme Saugues et MM. Yamgnane, Balduick et Metzinger ; l'amendement n° 1355 est présenté par M. Nudant.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer le texte proposé pour l'article L. 453-1 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 1034.

M. Jean-Louis Dumont. Je continue avec une détermination sereine, même si j'ai cru comprendre que je n'obtiendrai pas satisfaction, malheureusement ! Il n'empêche, messieurs les ministres, que dans nos provinces profondes, on laboure avant de semer et de récolter. Et on prend acte aujourd'hui de votre détermination à cantonner le locatif social et l'accession sociale à la propriété dans des caisses quelque peu différentes.

Je serai peut-être le seul à voter pour la suppression de l'article 68, mais je tiens à vous rappeler, monsieur le secrétaire d'Etat, que dans la loi de finances initiale, sans doute en vertu de la fluidité des fonds de l'Etat, vous aviez pris quelque 2,5 milliards de francs en vous engageant à recapitaliser s'il en était besoin. Or nous savions déjà qu'il y aurait des besoins au cours de l'année 1999, sinon en 2000, compte tenu du nombre de dossiers déposés à la CGLS.

Qu'il s'agisse de la sécurisation financière ou du cantonnement de l'accession sociale dans un fonds de garantie propre, il y a là une volonté politique manifeste dont nous prenons acte, mais nous serons très vigilants. Et je m'adresse là particulièrement à Louis Besson qui sait combien nous en avons discuté, il y a déjà quelques années, à l'initiative du président Roger Quilliot. Je reste profondément persuadé, monsieur le secrétaire d'Etat, que, s'agissant de l'indispensable toilettage de la CGLS, votre méthode n'est pas la meilleure. Cela dit, je ne demande, qu'à être convaincu dans les années qui viennent.

M. le secrétaire d'Etat au logement. Qui vivra verra !

M. Jean-Louis Dumont. Mais nous vivrons et nous vivrons !

M. le président. La parole est à M. Gilles Carrez, pour défendre l'amendement n° 1355.

M. Gilles Carrez. M. Dumont ne sera pas le seul à voter la suppression de l'article 68. Nous estimons nous aussi qu'il est inutile et qu'il ne faut pas opérer de ségrégation entre la mission au titre du locatif social et celle au titre de l'accession.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Je renvoie M. Carrez aux explications que j'ai données tout à l'heure pour qu'il ne puisse pas penser un seul instant qu'il s'agisse de ségrégation. Avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n<sup>os</sup> 1034 et 1355.

*(Ces amendements ne sont pas adoptés.)*

M. le président. L'amendement n<sup>o</sup> 1168 de M. Dray n'est pas défendu.

MM. Decaudin, Dumont, Mme Saugues et MM. Yamgnane, Baldwick et Metzinger ont présenté un amendement, n<sup>o</sup> 1035, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article L. 453-2 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 453-2. – L'activité de vente définie au premier alinéa de l'article L. 453-1 fait l'objet d'une comptabilité distincte dans les écritures de chaque organisme d'habitations à loyer modéré. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. Cet amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 1035.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. En conséquence, les amendements n<sup>os</sup> 1356 et 1357 de M. Jean-Marc Nudant et 311 de la commission n'ont plus d'objet.

MM. Decaudin, Dumont, Mme Saugues et MM. Yamgnane, Baldwick et Metzinger ont présenté un amendement, n<sup>o</sup> 1036, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article L. 453-3 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 453-3. – Les organismes d'habitations à loyer modéré qui agissent comme promoteur des opérations de vente définies au premier alinéa de l'article L. 453-1 sont tenus de conclure un contrat de promotion immobilière et de fournir la garantie d'achèvement prévue au *h* de l'article L. 222-3. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. Notre excellent collègue Philippe Decaudin a signé un certain nombre d'amendements que je me plais à défendre, celui-ci en particulier qui vise à obliger les organismes d'habitations à loyer modéré à conclure un contrat de promotion immobilière et à fournir la garantie d'achèvement prévue par le code de la construction et de l'habitation. Dans le cadre de la sécurisation, le Gouvernement et la commission ne peuvent qu'être favorables à une telle disposition.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 1036.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. En conséquence, l'amendement n<sup>o</sup> 1358 de M. Jean-Marc Nudant n'a plus d'objet.

Je mets aux voix l'article 68, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 68, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Article 69

M. le président. « Art. 69. – Le chapitre II du titre VII du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« I. – A l'article L. 472-1-2, les mots : "L. 442-8-2 et L. 442-8-4" sont remplacés par les mots : "L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 451-1 et L. 451-2-1".

« II. – Il est créé un article L. 472-1-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 472-1-5. – Les sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n<sup>o</sup> 46-860 du 30 avril 1946 et les sociétés d'économie mixte locales versent à la caisse de garantie du logement locatif social la cotisation prévue à l'article L. 452-4. Les dispositions des articles L. 452-5 à L. 452-7 leur sont applicables. »

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n<sup>o</sup> 312, ainsi rédigé :

« Dans le I de l'article 69, après la référence : "L. 451-1", insérer la référence : "L. 451-2". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 312.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 69, modifié par l'amendement n<sup>o</sup> 312.

*(L'article 69, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Article 70

M. le président. « Art. 70. – Dans le chapitre unique du titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation, il est créé un article L. 481-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 481-1-1. – Les sociétés d'économie mixte versent à la caisse de garantie du logement locatif social la cotisation prévue à l'article L. 452-4. Les dispositions des articles L. 452-5 à L. 452-7 leur sont applicables.

« Les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumises au contrôle de l'administration dans les conditions prévues aux articles L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. Ces sociétés sont soumises à des obligations

comptables particulières fixées par le comité de la réglementation comptable. Leur activité locative sociale fait notamment l'objet d'une comptabilité distincte.»

Je mets aux voix l'article 70.

(L'article 70 est adopté.)

#### Article 71

**M. le président.** « Art. 71. - I. - L'article 302 *bis* ZC du code général des impôts est abrogé à compter du 31 décembre 2000.

« II. - L'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation est abrogé à compter du 31 décembre 2000. »

La parole est à Mme Janine Jambu, inscrite sur l'article 71.

**Mme Janine Jambu.** Compte tenu de la modification du mode de financement de la CGLS, l'article 71 vise à abroger la contribution annuelle sur les surloyers dont doivent s'acquitter les organismes d'HLM. Mais le mécanisme restera en vigueur pour les locataires. Or nous considérons que la pérennisation de cette taxe est injuste et inefficace.

Injuste car elle prend dans la poche des locataires à revenus corrects, qui contribuent à l'équilibre social des cités, pour compenser la paupérisation des autres. Injuste aussi car les organismes qui, bien que bailleurs sociaux, ne se distinguent pas par la gestion sociale de leur patrimoine, appliqueront le surloyer tant que la possibilité leur en sera légalement offerte, qu'il soit facultatif ou obligatoire, sans que les locataires en vérifient quelque répercussion positive au quotidien.

Inefficace car cette surtaxe, accroissement de la charge logement dans le budget des ménages, des salariés ou retraités moyens, peut conduire ces derniers à quitter le parc social existant, à l'équilibre duquel ils contribuent. Et croyez-moi, si je dis cela, c'est que j'en ai l'expérience !

Nous ne négligeons pas, là encore, le relèvement du seuil d'application facultative et la modification des barèmes SLS intervenue à la suite du débat sur la loi de lutte contre les exclusions. De nombreux retraités qui n'ont plus été assujettis au surloyer nous en ont d'ailleurs remerciés.

**M. Alain Cacheux.** C'est vrai !

**Mme Janine Jambu.** Mais, parce que nous voulons œuvrer concrètement à la mixité sociale, il faut aller un peu plus loin. A ceux qui prétendent que certaines affaires de bénéficiaires indus de logements HLM - je pense à la ville de Paris - justifieraient le surloyer, je répondrai très sérieusement que le risque de voir les ménages très aisés frapper à la porte des organismes de logements sociaux est infime. En revanche, celui de réserver le parc aux plus démunis et de laisser la majorité des ménages salariés face à leurs difficultés et à la cherté des loyers du secteur libre est réel. C'est par la politique des plafonds et leur revalorisation que nous pensons pouvoir à la fois élargir et limiter l'accès au parc social.

**M. le président.** Mme Jambu, MM. Vaxès, Mei, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste et apparentés ont présenté un amendement, n° 1112, ainsi rédigé :

« Après le I de l'article 71, insérer le paragraphe suivant :

« I *bis*. - Dans le premier alinéa de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, le taux 10 % est remplacé par le

taux 20 % et le taux 40 % par le taux 60 %. »  
La parole est à Mme Janine Jambu.

**Mme Janine Jambu.** Il est défendu.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** La commission a considéré que cet amendement était satisfait par la loi contre les exclusions. Elle l'a donc repoussé.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement fait la même analyse que la commission. Je souhaite néanmoins ajouter, à l'intention de Mme Jambu, que le rapport sur l'application du surloyer, qui sera publié avant la fin du mois, montrera que l'effet de relèvement du seuil consécutif à l'adoption de la loi de lutte contre les exclusions, auquel il faut ajouter le relèvement des plafonds de ressources et la suppression de la distinction entre conjoint actif et conjoint inactif a fait passer, dans les zones où s'applique le surloyer, le pourcentage des assujettis de 10 % à 5 %. Le nombre de personnes concernées a donc baissé de moitié et les montants qui sont dus ont connu une réduction encore plus importante. Si bien que, aujourd'hui, à de rares exceptions près dans des localités où subsiste, hélas ! une grosse tension sur l'offre locative et où la vraie réponse est une accélération de la production - c'est bien l'objectif fondamental du renforcement de la LOV -, la situation est redevenue convenable. Il faut donc la maintenir en l'état.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Je voudrais dire un mot des préoccupations de nos collègues communistes. Il est vrai, monsieur le secrétaire d'Etat, que les dispositions adoptées dans le cadre de la loi contre les exclusions, qu'il s'agisse du relèvement du seuil de déclenchement facultatif du surloyer ou du relèvement du plafond de ressources que nous avons fermement demandé au Gouvernement, ont permis une diminution sensible du nombre d'assujettis au surloyer. Comme l'a dit Mme Jambu, beaucoup de personnes nous ont remerciés. Aujourd'hui, elles sont beaucoup moins nombreuses à être concernées par le surloyer, vous le savez bien, monsieur le secrétaire d'Etat, puisque vous êtes à l'écoute de tous ceux qui s'intéressent au logement social. Cela dit, certains prétendent que, par le biais du PLUS et de la possibilité que nous avons de loger des personnes dépassant les plafonds sur une fraction des constructions neuves en leur appliquant un loyer supérieur de 20 %, on est d'une certaine façon revenu au surloyer, qu'on intègre dans le loyer. C'est caractéristique des questions que l'on peut se poser sur le logement social.

Ou bien nous pensons que le logement social s'adresse aussi à des personnes moins modestes, auquel cas il n'est pas illogique de leur demander une contribution supplémentaire. Ou bien nous pensons que la dominante étant la paupérisation, il faut tout faire pour maintenir ceux qui sont moins pauvres à l'intérieur des résidences, et nous rejoignons là les préoccupations de Mme Jambu. C'est en fait l'analyse que l'on peut faire des organismes HLM et surtout du peuplement des logements sociaux qui transpire à travers ce débat sur le surloyer. Certes, les sommes en jeu sont parfois modestes, mais il y a un élément de stigmatisation. Je veux quant à moi appeler votre attention sur la paupérisation croissante des locataires du parc HLM. Certes, cette paupérisation a été considérablement ralentie par les mesures positives prises

par le Gouvernement, alors qu'elle s'était accélérée entre 1993 et 1997. Cela étant, elle n'est pas pour autant stoppée, et encore moins inversée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1112.

*(L'amendement est adopté.)*

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Monsieur le président, je vous demande une brève suspension de séance.

#### Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue le vendredi 17 mars à zéro heure cinquante, est reprise à une heure cinq.)*

M. le président. La séance est reprise.

Mes chers collègues, il nous reste environ 170 amendements à examiner. Or la conférence des présidents a décidé que la discussion de ce projet serait menée à son terme au cours de cette séance. Je vous invite donc à faire preuve de concision.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 313 rectifié, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le II de l'article 71 :

« Les articles L. 451-4, L. 481-1 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés à compter du 31 décembre 2000. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. C'est un amendement de conséquence, que je voudrais sous-amender oralement en insérant après le mot « articles » la référence « L. 451-3 ».

M. le président. J'en prends acte. Il s'agit donc d'un amendement n° 313 deuxième rectification.

Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement n° 313 deuxième rectification ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 313 deuxième rectification.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'article 71, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 71, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 71

M. le président. A la demande du Gouvernement, l'amendement n° 314 est réservé jusqu'après l'amendement n° 1133 portant article additionnel avant l'article 85.

En conséquence, le sous-amendement n° 1428 et l'amendement n° 763 sont également réservés.

L'amendement n° 1360 de M. Estrosi n'est pas soutenu.

#### Avant l'article 72

M. le président. Je donne lecture de l'intitulé de la section 3 et de la sous-section 1 :

### Section 3 L'insalubrité et l'état de péril

#### Sous-section 1

##### Les immeubles insalubres

L'amendement n° 715 de M. Daubresse visant à introduire un article additionnel avant l'article 72 n'est pas soutenu.

#### Article 72

M. le président. « Art. 72. – I. – L'article L. 26 du code de la santé publique est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 26. – Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet, saisi par un rapport motivé du directeur départemental chargé de la santé et de l'action sociale ou du directeur du service communal visé au troisième alinéa de l'article L. 772, invite le conseil départemental d'hygiène à donner son avis dans le délai de deux mois :

« 1° Sur la réalité et les causes de l'insalubrité ;

« 2° Sur les mesures propres à y remédier. »

« II. – Il est inséré, après l'article L. 26 du code de la santé publique, un article L. 26-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 26-1. – Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme lui signale qu'un immeuble ou un îlot ou un groupe d'îlots est insalubre et constitue un danger pour la santé, le préfet met en œuvre la procédure prévue aux articles L. 26, L. 27 et suivants.

« La commune ou l'établissement public fournit un plan parcellaire des immeubles avec l'indication des noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier. Lorsque l'initiative de la commune ou de l'établissement public a pour objet de faciliter l'assainissement ou l'aménagement d'un îlot ou d'un groupe d'îlots, le projet d'assainissement ou d'aménagement correspondant est également fourni. »

La parole est à M. Alain Cacheux, inscrit sur l'article 72.

M. Alain Cacheux. Chacun le reconnaît, le problème de l'insalubrité est très réel. Certains de nos concitoyens sont victimes de propriétaires qui ne respectent pas la loi et usent parfois de méthodes de force. J'estime donc tout à fait légitime la préoccupation du Gouvernement – exprimée à l'article 72 et suivants – de lutter contre l'insalubrité et contre les marchands de sommeil. Le rapprochement et la simplification des procédures d'insalubrité et de péril constituent des avancées non négligeables.

En accélérant ces procédures, nous parviendrons sans doute à mieux lutter contre l'insalubrité et les conséquences qu'elle peut avoir, notamment sur la dynamique des quartiers en reconstruction et en renouvellement urbain.

Tout aussi positive est la proposition de permettre à un locataire de suspendre le paiement de son loyer lorsque le propriétaire d'un logement insalubre refuse de faire les travaux.

Pour autant, nous nous trouvons, dans les deux cas, dans une stratégie curative qui intervient en aval de la lutte contre les marchands de sommeil. Or, je pense qu'il faut agir amont – et je suis persuadé, monsieur le secrétaire d'Etat, que vous nous ferez des propositions en ce sens – en adoptant une stratégie préventive. Les élus sont las de recevoir des familles en détresse qui viennent leur dire l'insalubrité de leur logement et les conséquences qui en résultent sur la santé des enfants. Bien entendu, ces familles attendent d'eux qu'ils trouvent une solution dans le logement HLM, et c'est généralement le cas. Seulement, dès le lendemain même, une autre famille a remplacé celle dont le problème a été réglé. C'est contre cette logique qu'il faut essayer de lutter.

Le système est d'autant plus entretenu que, en réalité, ces logements ne sont loués à un prix exorbitant compte tenu de leur état, que dans la mesure où le propriétaire perçoit directement, par le système du tiers payant, la quasi-intégralité du loyer. C'est donc ce qu'il faut essayer de rompre : le propriétaire ne doit plus pouvoir percevoir 80 % à 90 % du montant du loyer et rester sourd aux demandes légitimes des locataires de réaliser des travaux.

J'ajoute que, dans ce type de logement, le propriétaire, souvent, ne respecte pas la législation et use parfois de méthodes musclées vis-à-vis du locataire, qui est, la plupart du temps, une famille démunie. Le rapport de force est tel que multiplier les droits du locataire ne permettra pas de résoudre ses problèmes, car rares sont ceux qui pourront traîner leur propriétaire devant la justice. Et envisageraient-ils de le faire que, malheureusement, le propriétaire les mettrait dehors *manu militari*.

Je sais que toutes ces difficultés préoccupent le Gouvernement. Il faut leur trouver une solution. Ce débat, enrichi de nos propositions, peut nous permettre d'avancer de manière très significative en accentuant les procédures préventives.

**M. le président.** M. Rimbart, rapporteur, et M. Marcovitch ont présenté un amendement, n° 315, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 26 du code de la santé publique, après les mots : "pour la santé des occupants", insérer les mots : "actuels ou futurs". »

La parole est M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement se justifie par son texte même.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 315.

*(L'amendement est adopté).*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 316 et 762.

L'amendement n° 316 est présenté par M. Rimbart, rapporteur, et M. Cacheux, l'amendement n° 762 est présenté par M. Cacheux.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 26 du code de la santé publique, après les mots : "le préfet, saisi par", insérer les mots : "le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ou de sa propre initiative et sur la base d'". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 316.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement élargit les conditions de saisine du préfet.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux, pour soutenir l'amendement n° 762.

**M. Alain Cacheux.** Il s'agit de réintroduire le maire ou la structure de coopération intercommunale dans la démarche de détection de l'insalubrité et de saisine du préfet. C'est un des éléments de la stratégie préventive que j'évoquais plus haut.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement a bien réfléchi au texte proposé, mais il ne voit pas ce qu'il apporte réellement, les articles L. 26 et L. 26-1 du code de la santé publique prévoyant déjà cette double possibilité. Cet amendement lui semble donc superfétatoire.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Je retire l'amendement n° 316.

**M. le président.** L'amendement n° 316 est retiré.

La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Je ne partage pas votre point de vue, monsieur le secrétaire d'Etat. Ces articles du code de la santé publique ne prévoient pas expressément l'intervention du maire. Or il me paraît important que les élus prennent une part plus active dans la procédure de saisine du préfet pour la détection de ces logements insalubres. Je maintiens donc mon amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 762.

*(L'amendement est adopté).*

**M. le président.** M. Rimbart, rapporteur, et M. Marchand ont présenté un amendement, n° 317, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 26 du code de la santé publique par l'alinéa suivant :

« Avant même la mise en place de cette procédure, tout locataire ou occupant de cet immeuble a la faculté de saisir la DDASS ou la commune sur l'état d'insalubrité de son logement ou de son immeuble. Le délai de réponse est de deux mois. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

**M. Jean-Michel Marchand.** Cet amendement est défendu.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Il semble au Gouvernement que cet amendement va à l'inverse de ce que souhaite le projet de loi. L'objectif poursuivi est de simplifier les procédures et d'en limiter, dans la mesure du possible, la durée. Là, on introduit une phase supplémentaire préalable à l'engagement de la procédure. Le Gouvernement n'y est donc pas favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 317.

*(L'amendement est adopté).*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, nos 318 et 765, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 318, présenté par M. Rimbart, rapporteur, et M. Cacheux, est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 26-1 du code de la santé publique, substituer aux mots : "ou d'urbanisme", les mots : ", d'urbanisme ou d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme". »

L'amendement n° 765, présenté par M. Cacheux, est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 26-1 du code de la santé publique, après les mots : "en matière de logement ou d'urbanisme", insérer les mots : "et d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 318.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement élargit, notamment aux EPCI compétents en matière d'aménagement, la possibilité de saisir le préfet.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux, pour soutenir l'amendement n° 765.

**M. Alain Cacheux.** Mêmes explications.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Sagesse.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 318.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, l'amendement n° 765 tombe.

Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 319 et 764.

L'amendement n° 319 est présenté par M. Rimbart, rapporteur, et M. Cacheux ; l'amendement n° 764 est présenté par M. Cacheux.

Ces amendements sont ainsi libellés :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 26-1 du code de la santé publique, substituer aux mots : "lui signale qu'un immeuble ou un îlot ou un groupe d'ilots est insalubre et constitue un danger pour la santé", les mots : "dénonce à l'occasion de toute opération d'aménagement, l'insalubrité ou le danger pour la santé présenté par un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'ilots, en vue d'en faciliter l'assainissement, à l'appui d'un rapport des services mentionnés à l'article L. 26 du code de la santé publique". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 319.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement vise à préciser les conditions d'intervention du représentant de l'Etat.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux, pour soutenir l'amendement n° 764.

**M. Alain Cacheux.** Il est défendu.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** J'attire l'attention des auteurs de l'amendement sur le fait qu'il aboutit à limiter l'intervention des communes et des EPCI aux seules situations apparues à l'occasion des opérations d'aménagement. Il ne semble pas que ce soit opportun.

**M. le président.** L'avis du Gouvernement est donc défavorable ?

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Tout à fait.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 319 et 764.

*(Ces amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** M. Delnatte a présenté un amendement, n° 598, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 26-1 du code de la santé publique :

« Ce signalement a pour objet de faciliter l'assainissement ou l'aménagement d'un îlot ou d'un groupe d'ilots. L'insalubrité signalée par un avis du bureau d'hygiène ou du conseil départemental d'hygiène est appuyée par une délibération de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, sur la base d'un plan parcellaire des immeubles avec indication des noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier. Un projet d'aménagement est fourni à l'appui du signalement. »

La parole est à M. Gilles Carrez, pour soutenir l'amendement n° 598.

**M. Gilles Carrez.** La rédaction de M. Delnatte me paraît préférable en ce qu'elle est à la fois plus claire et plus précise quant à la procédure à suivre lorsqu'un signalement doit être effectué et que les mesures correctrices doivent être prises.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Il est défavorable par cohérence avec sa position sur l'amendement précédent, mais il n'a pas été entendu.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 598.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, nos 1213 et 49, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 1213, présenté par M. Cacheux, est ainsi libellé :

« Compléter l'article 72 par les deux paragraphes suivants :

« III. – Il est inséré, après l'article 26-1 du code de la santé publique, un article L. 26-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 26-2.* – Constitue un logement décent et salubre, l'habitation qui contribue à garantir à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement et à leurs besoins. A ce titre il doit offrir un confort minimal à ses occupants, assurer la sécurité des personnes par la solidarité et la stabilité du clos et du couvert, la sécurité des installations de gaz et d'électricité et ne doit pas présenter de danger pour la santé de ses occupants.

« Dans le cadre de la délimitation des périmètres de renouvellement urbain, toute mise en location de tout ou partie d'un immeuble de plus de trente ans est précédée d'une déclaration d'intention de louer et de la délivrance d'un certificat de mise en location délivré par le maire. Le contrôle technique d'habitabilité est effectué avec le concours d'associations agréées ou d'organismes agréés et le certificat

délivré par le maire, à la condition que le logement offert à l'allocation réponde aux exigences de décence et de salubrité telles que définies plus haut.

« Le bénéfice du tiers payant en allocation de logement social et en allocation de logement familiale est subordonné à la production du certificat de mise en location.

« IV. - Les pertes de recettes seront compensées à due concurrence par une augmentation des droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

L'amendement n° 49, présenté par M. Deprez, est ainsi libellé :

« Compléter l'article 72 par le paragraphe suivant :

« Il est inséré, après l'article L. 26-1 du code de la santé publique, un article L. 26-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 26-2. - La réalité de l'insalubrité s'apprécie en prenant en compte, notamment, au moins l'un des éléments suivants : la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre, l'humidité des locaux, la grave insuffisance de l'éclairage naturel, de l'aération ou de l'isolation thermique, l'existence ou l'accessibilité de substances dangereuses pour la santé de l'homme, ou plusieurs des éléments suivants : l'inexistence ou le fonctionnement défectueux, ou dangereux, des installations sanitaires, des moyens de chauffage, des différents réseaux d'alimentation, notamment d'eau, de gaz ou d'électricité, l'absence ou le fonctionnement défectueux des réseaux d'évacuation des eaux usées ou des ordures ménagères, la présence permanente d'animaux nuisibles, la sécurité de toute autre installation technique, que ces équipements soient à caractère privatif ou collectif, la grave insuffisance de l'isolation phonique, ainsi que des conditions d'exploitation de locaux commerciaux, industriels ou artisanaux affectant l'état sanitaire des logements dans un immeuble, ou un groupe d'immeubles. »

La parole est à M. Alain Cacheux, pour soutenir l'amendement n° 1213.

**M. Alain Cacheux.** Monsieur le président, à partir du moment où l'amendement n° 314 de M. Marcovitch a été réservé jusqu'après l'amendement n° 1133 du Gouvernement portant article additionnel avant l'article 85, il serait logique que l'amendement n° 1213 soit également réservé.

Je souhaite donc que M. le secrétaire d'Etat demande la réserve de l'amendement, ainsi d'ailleurs que de tous les amendements que j'ai déposés sur le même sujet.

Il m'apparaissait préférable de traiter cela à l'article 72. Mais, dès lors que le Gouvernement a décidé de déposer son amendement sous la forme d'un article additionnel avant l'article 85, je trouverais normal qu'une discussion globale ait lieu à ce moment là.

Ceci étant, monsieur le président, j'aimerais être sûr que mes amendements ne connaîtront pas le même sort que tout à l'heure et qu'ils ne risquent pas de devenir sans objet.

**M. le président.** J'interroge la commission et le Gouvernement, tout en précisant que la demande de réserve empêcherait l'Assemblée de se prononcer sur l'article, car, dans le cas présent, il s'agit d'un amendement sur l'article, et non d'un amendement portant article additionnel.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Je pense que la réserve demandée tout à l'heure par M. le secrétaire d'Etat était opportune, mais il me semble en l'occurrence difficile de réserver l'article.

**M. le président.** J'en conclus, monsieur le rapporteur, que vous n'êtes pas favorable à cette demande de réserve...

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** J'ajoute que cet amendement sera sans doute satisfait par les amendements dont nous aurons à discuter plus loin.

**M. le président.** Qu'en pense le Gouvernement ?

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Ce que vient de dire M. le rapporteur est exact et la réserve de l'amendement poserait quelques problèmes dans le déroulement de notre discussion.

Il est vrai que, si nous débattions immédiatement de l'amendement du Gouvernement portant article additionnel avant l'article 85, cela apporterait les réponses qu'appellent un certain nombre d'amendements. Mais je ne crois pas qu'on puisse ainsi « faire avancer » un article. A moins, monsieur le président, qu'il ne vous paraisse possible de réserver l'ensemble des articles.

Je m'en remets à vous, monsieur le président.

**M. le président.** En vertu du règlement, si ni la commission ni le Gouvernement ne demande la réserve, il m'appartient de décider.

Personnellement, je ne suis pas favorable à la réserve.

Je vais donc mettre aux voix cet amendement, qui, je le rappelle, fait l'objet d'une discussion commune avec l'amendement n° 49 - si tant est que ce dernier soit soutenu...

**M. Gilles Carrez.** Non, monsieur le président !

**M. le président.** L'amendement n° 49 n'est pas soutenu.

La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Je regrette que le Gouvernement n'ait pas demandé la réserve. Notre discussion y aurait gagné en cohérence...

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** C'est le président qui préside !

**M. le président.** Monsieur Cacheux, j'ai interrogé la commission et le Gouvernement. Ni l'un ni l'autre ne m'ayant demandé la réserve, il m'appartenait de décider. C'est ce que j'ai fait.

Mais, si vous souhaitez vous exprimer sur le fond de l'amendement, monsieur Cacheux, vous avez la parole.

**M. Alain Cacheux.** Cet amendement a pour objet de définir la notion de logement décent plus précisément que les dispositions déjà existantes, notamment en ce qui concerne les conditions minimales de confort et d'habitabilité pour les habitations mises en location. En effet, ces normes minimales, déjà très limitées, sont interprétées de manière restrictive. Il faut donc élargir la notion de décence à la garantie de la santé, introduire des novations juridiques pour mieux lutter contre l'habitat insalubre et garantir aux futurs locataires des conditions d'habitabilité plus correctes. C'est un aspect de la lutte contre les marchands de sommeil.

Cela étant, monsieur le président, comme M. Marcovitch, qui a beaucoup travaillé sur ces questions, a présenté un amendement identique et que, par ailleurs, le Gouvernement a présenté un amendement portant article additionnel avant l'article 85 qui répond en partie à ces préoccupations, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 1213 est retiré.

Je regrette que tout ce travail n'ait pas été fait en commission, car nous y consacrons beaucoup de temps.

M. Gilles Carrez. Quelle confusion !

M. le président. Je mets aux voix l'article 72, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 72, ainsi modifié, est adopté.)

### Article 73

M. le président. « Art. 73. – L'article L. 27 du code de la santé publique est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 27. – Le préfet avise les propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier, au moins trente jours à l'avance de la tenue de la réunion du conseil départemental d'hygiène et de la faculté qu'ils ont de produire dans ce délai leurs observations. Il avise également, dans la mesure où ils sont connus, les titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, les occupants et, en cas d'immeuble d'hébergement, l'exploitant.

« A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble, au moins trente jours avant la réunion du conseil départemental d'hygiène.

« Le rapport motivé prévu à l'article L. 26 est tenu à la disposition des intéressés dans les bureaux de la préfecture. Une copie peut être déposée à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble.

« Toute personne justifiant de l'une des qualités mentionnées au premier alinéa est, sur sa demande, entendue par le conseil départemental d'hygiène et appelée aux visites et constatations des lieux. Elle peut se faire représenter par un mandataire.

« En cas où le conseil départemental d'hygiène émet un avis contraire aux conclusions du rapport motivé prévu à l'article L. 26, le préfet peut transmettre le dossier au ministre chargé de la santé. Celui-ci saisit le conseil supérieur d'hygiène publique de France qui émet son avis dans les deux mois de sa saisine, lequel se substitue à celui du conseil départemental d'hygiène. »

Je suis sais de trois amendements, nos 320, 766 et 50, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements nos 320 et 766 sont identiques.

L'amendement n° 320 est présenté par M. Rimbart, rapporteur, M. Cacheux et Mme Jambu ; l'amendement n° 766 est présenté par M. Cacheux.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Compléter le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 27 du code de la santé publique par les phrases suivantes : "A la requête du préfet, le syndic de copropriété est tenu de porter à sa connaissance les noms et les adresses des copropriétaires, autres titulaires de droits réels immobiliers, des mandataires communs des propriétaires indivis ou usufruitiers. Si l'insalubrité ne concerne que les parties communes d'un immeuble en copropriété,

l'invitation à la réunion du conseil départemental d'hygiène est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires". »

L'amendement n° 50, présenté par M. Deprez, est ainsi rédigé :

« Après le troisième alinéa de l'article 73, insérer les deux alinéas suivants :

« A la requête du préfet, le syndic de copropriété est tenu de porter à sa connaissance les noms et adresses des copropriétaires, autres titulaires de droits réels immobiliers, des mandataires communs des propriétaires indivis ou usufruitiers.

« Si l'insalubrité ne concerne que les parties communes d'un immeuble en copropriété, l'invitation à la réunion du conseil départemental d'hygiène est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 320.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Il y a quelques instants, vous avez, monsieur le président, en quelque sorte laissé entendre que la commission n'avait pas fait son travail. Tous ceux qui ont participé à ses travaux, dont je rends compte à chaque fois que je donne l'avis qu'elle émet sur un amendement, peuvent témoigner qu'elle a vraiment fait son travail.

M. le président. Je n'ai pas dit le contraire. Je constate seulement que nous consacrons beaucoup de temps dans ce débat à des amendements qui finissent par être retirés. Il est dommage que les discussions sur ces points-là n'aient pas eu lieu auparavant.

Cela dit, monsieur le rapporteur, je vous ai donné la parole sur l'amendement n° 320.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Cet amendement tend à accélérer la procédure, de façon à la rendre plus efficace, conformément à l'esprit de l'article 73 et du texte en général.

M. le président. La parole est à M. Alain Cacheux, pour défendre l'amendement n° 766.

M. Alain Cacheux. Il est défendu.

M. le président. L'amendement n° 50 n'est pas défendu.

Quel est l'avis du Gouvernement sur les deux amendements restant en discussion ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 320 et 766.

(Ces amendements sont adoptés.)

M. le président. MM. Marchand et Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1262, ainsi rédigé :

« Compléter l'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 27 du code de la santé publique par les mots : "qui peut être une association dont l'objet social est la défense des locataires ou du droit au logement, ou un avocat". »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Cet amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Plus restrictif que le projet de loi. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1262.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. MM. Marchand et Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1263, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 27 du code de la santé publique par l'alinéa suivant :

« L'avis du conseil départemental d'hygiène doit être notifié, préalablement à la décision du préfet, à l'ensemble des parties. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Cet amendement exprime une volonté de transparence et de démocratie.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Contraire au souhait de simplification. Avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1263.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, et M. Marcovitch ont présenté un amendement, n° 321, ainsi libellé :

« I. - Compléter l'article 73 par les deux paragraphes suivants :

« II. - L'article L. 30 du code de la santé publique est ainsi rédigé :

« Art. L. 30. - Si, hormis la démolition de l'immeuble, les mesures prescrites à l'article L. 28 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire ou à défaut le préfet procède, au moins deux mois après une mise en demeure du propriétaire dans les formes prévues à l'article L. 27 du présent code et demeurée infructueuse, à l'exécution d'office des travaux. Si la démolition de l'immeuble a été prescrite, le maire ou à défaut le préfet procède d'office à la réalisation des travaux provisoires nécessaires pour mettre fin au danger menaçant la santé des occupants. Dans les deux cas, le juge des référés est saisi en cas de difficultés. »

« III. - L'article L. 511-2 est ainsi modifié :

« a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Dans les cas prévus au premier alinéa de l'article L. 511-1, le propriétaire est mis en demeure d'effectuer dans un délai déterminé les travaux de réparation ou de démolition de l'immeuble menaçant ruine et, si le propriétaire conteste le péril, de faire commettre un expert chargé de procéder, contradictoirement et au jour fixé par l'arrêté, à la constatation de l'état du bâtiment et de dresser rapport. »

« b) Le quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« En outre, lorsque le tribunal administratif a constaté l'insécurité de l'immeuble, le maire peut prendre un arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. Cet arrêté, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1, L. 521-3, est notifié aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1 selon les modalités fixés par cet article. »

« L'arrêté de péril et l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont transmis au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département. »

« A l'achèvement des travaux constaté par un homme de l'art, le maire par arrêté constate la réalisation des travaux prescrits et leur date d'achèvement, il prononce la cessation du péril et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux. L'arrêté, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 et L. 521-3, est notifié selon les modalités prévues par l'article L. 511-1-1.

« La personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut se libérer de cette obligation en les réalisant dans le cadre d'un bail à réhabilitation prévu aux articles L. 252-1 et suivants. »

« II. - En conséquence, rédiger ainsi le début de cet article :

« I. - L'article L. 27... *(le reste sans changement)*. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement se justifie par son texte même.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 321.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'article 73, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 73, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Article 74

M. le président. « Art. 74. - L'article L. 28 du code de la santé publique est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 28. - Si le conseil départemental d'hygiène ou, éventuellement, le conseil supérieur d'hygiène publique de France conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prononce, dans le délai d'un mois, l'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, en précisant, sur l'avis du conseil départemental d'hygiène ou, éventuellement, du conseil supérieur d'hygiène publique de France, si cette interdiction est d'effet immédiat ou applicable au plus tard à l'expiration d'un délai qu'il fixe.

« Il prescrit toutes mesures appropriées pour mettre les locaux situés dans l'immeuble hors d'état d'être utilisables au fur et mesure de leur évacuation et du relogement ou de l'hébergement des occupants dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

« Il peut en outre faire procéder d'office aux mesures nécessaires pour empêcher toute utilisation des locaux.

« Il peut, le cas échéant, ordonner la démolition de l'immeuble.

« Dans le cas où il est conclu la possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prescrit, dans le délai d'un mois, les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par l'avis du conseil départemental d'hygiène ou, éven-

tuellement, du conseil supérieur d'hygiène publique de France. Il peut prononcer l'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux. Cette interdiction prend fin à la date de l'affichage de l'arrêté pris en application de l'article L. 28-3.

« En cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter, l'arrêté du préfet comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation. »

MM. Marchand, Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1264, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 28 du code de la santé publique par les mots : "et qui ne doit pas être supérieur à six mois". »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Le libellé de cet amendement peut paraître choquant. En effet, en cas d'interdiction d'habiter pour des motifs graves, on peut imaginer qu'il y est obtempéré immédiatement. Mais force est de constater que les occupants de logements interdits à l'habitation peuvent y rester durant plusieurs années. La fixation d'un délai dans la loi améliorerait très vraisemblablement les choses.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. S'il apparaît impératif d'intervenir dans les plus brefs délais, le Gouvernement n'ignore pas que les règles très précises ne sont pas toujours applicables sur le terrain compte tenu des problèmes qui peuvent se présenter. Donc, il est perplexe sur l'opportunité de cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1264.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, et M. Cacheux ont présenté un amendement, n° 332, ainsi rédigé :

« Compléter l'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 28 du code de la santé publique par la phrase suivante : "Les personnes tenues d'exécuter les mesures visées à l'alinéa qui précède peuvent se libérer de leur obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation, emphytéotique ou une vente en viager prévoyant la réalisation des travaux prescrits et sans préjudice pour ces personnes de devenir locataire du preneur". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il s'agit d'un amendement de précision. Il définit les modalités selon lesquelles les prescriptions du préfet seront exécutées.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 332.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'article 74, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 74, ainsi modifié, est adopté.)*

## Article 75

M. le président. « Art. 75. – Il est inséré, après l'article L. 28 du code de la santé publique, trois articles ainsi rédigés :

« Art. L. 28-1. – Le préfet notifie l'arrêté d'insalubrité aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 27. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

« A défaut de connaître l'adresse actuelle ou de pouvoir identifier les personnes visées au premier alinéa de l'article L. 27, cette notification est valablement effectuée par l'affichage de l'arrêté à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille ou Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que sur la façade de l'immeuble.

« L'arrêté d'insalubrité est transmis au maire de la commune, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

« A la diligence du préfet, l'arrêté d'insalubrité est publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés, aux frais du propriétaire.

« Art. L. 28-2. – Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté d'insalubrité sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation.

« A compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité prononçant une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition à quelque usage que ce soit.

« Art. L. 28-3. – Le préfet constate par arrêté la conformité de la réalisation des travaux prescrits en application de l'article L. 28 et leur date d'achèvement ; il prononce la mainlevée de l'interdiction d'utiliser les lieux.

« Lorsque des travaux justifiant la levée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont réalisés sur un immeuble dont l'insalubrité a été déclarée irrémédiable, le préfet prononce par arrêté la fin de l'état d'insalubrité de l'immeuble et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

« L'arrêté du préfet, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation, est notifié selon les modalités prévues à l'article L. 28-1 du présent code. A la diligence du propriétaire, cet arrêté est publié à la conservation des hypothèques.

« Les personnes tenues d'exécuter les mesures prescrites par le préfet en application des deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 28 peuvent se libérer de cette obligation en les réalisant dans le cadre d'un bail à réhabilitation. »

M. Chabert a présenté un amendement, n° 994, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 28-1 du code de la santé publique par les mots : "qui doit en informer dans les plus brefs délais l'ensemble des copropriétaires". »

La parole est à M. Gilles Carrez, pour soutenir cet amendement.

M. Gilles Carrez. L'amendement concerne les travaux prescrits dans les parties communes d'un immeuble, lesquels peuvent être très importants. Il est indispensable que chaque copropriétaire qui aura à supporter la charge de ces travaux en soit tenu informé. C'est le meilleur moyen que les choses se passent bien.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable. C'est le rôle normal du syndic d'informer les copropriétaires.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Défavorable, également. Cette disposition est, comme l'a dit le rapporteur, superflue.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 994.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. Je suis saisi de deux amendement, n° 767 et n° 1043, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 767, présenté par M. Cacheux, est ainsi rédigé :

« Compléter l'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 28-1 du code de la santé publique par les dispositions suivantes : "et notifié le même jour aux organismes payeurs des allocations de logements et de l'aide personnalisée au logement. Dans le cas d'interdiction temporaire d'habiter, l'organisme suspend le versement des aides et procède à leur consignation. Dans le cas d'une interdiction définitive d'habiter, l'organisme réexamine les droits aux aides au logement des locataires relogés. Le locataire est tenu informé des modifications intervenues dans les modalités de versements des aides dont il est bénéficiaire. »

L'amendement n° 1043, présenté par M. Marcovitch et M. Cacheux, est ainsi rédigé :

« Compléter l'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 28-1 du code de la santé publique par la phrase suivante : "Dans le cas d'interdiction temporaire d'habiter, l'organisme payeur suspend le versement des aides et procède à leur consignation. Dans le cas d'une interdiction définitive d'habiter, l'organisme réexamine les droits aux aides au logement des locataires relogés". »

La parole est à M. Alain Cacheux, pour défendre l'amendement n° 767.

M. Alain Cacheux. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Daniel Marcovitch, pour soutenir l'amendement n° 1043.

M. Daniel Marcovitch. Je retire l'amendement n° 1043 au profit de l'amendement n° 767 puisqu'il y est quasiment identique.

M. le président. L'amendement n° 1043 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 767 ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Lorsqu'il n'y a pas de loyer, il n'y a pas d'aide, et donc pas de consignation. L'amendement est donc inutile.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

M. le président. La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Je ne comprends pas bien les raisons invoquées par M. le rapporteur pour s'opposer à l'amendement.

Si le propriétaire d'un logement insalubre parvient à louer celui-ci, c'est bien parce qu'il est, *via* le tiers payant, largement couvert par des aides. Et, dans ce cas-là, il est important – et, d'ailleurs, M. Marcovitch partage cette préoccupation puisqu'il a déposé un amendement quasiment identique au mien – d'informer les organismes qui versent les aides au logement, c'est-à-dire pour l'essentiel les CAF, afin qu'ils puissent comme cela est prévu – on le verra à l'article 85 – suspendre, si ce n'est le versement des prestations, du moins le tiers payant.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 767.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, et M. Dauge ont présenté un amendement, n° 323, ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 28-3 du code de la santé publique. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Amendement de conséquence.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 323.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Tiberi a présenté un amendement, n° 452, ainsi rédigé :

« Après l'article L. 28-3 du code de la santé publique, insérer l'article suivant :

« Art. L. 28-4. – Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités selon lesquelles il est créé, au sein de chaque conseil départemental d'hygiène une délégation permanente chargée, sur proposition du directeur départemental chargé de la santé et de l'action sociale d'émettre l'avis au préfet prévu par le premier alinéa de l'article L. 26 du présent code ; les commissions *ad hoc* qui remplissent actuellement le même objet sont maintenues en fonction jusqu'à l'intervention du décret prévu au présent alinéa. »

Cet amendement est-il défendu ?

M. Gilles Carrez. Il est défendu.

M. Daniel Marcovitch. Vous êtes bien le seul à défendre Tiberi. *(Sourires.)*

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement est favorable au principe, mais la disposition ne lui paraît pas relever du domaine législatif.

M. le président. La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Monsieur le secrétaire d'Etat, cet amendement présente un grand intérêt. L'article 72 du projet de loi implique de fait, dans sa rédaction actuelle, la suppression de la commission des logements insalubres.

Il convient de la maintenir, car, sinon, nous risquerions de nous retrouver avec un vide juridique concernant les questions d'insalubrité.

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Je rassure M. Carrez. Le problème que pose cet amendement est qu'il crée une structure supplémentaire qui n'est pas nécessaire dans tous les départements. Mais je reconnais qu'elle peut être utile dans certains.

De plus, une telle création ne relève pas de la loi. Elle est du ressort de l'organisation interne du conseil départemental d'hygiène, et il doit donc être possible de mettre en place cette solution sans recourir à une disposition législative.

**M. le président.** Maintenez-vous l'amendement, monsieur Carrez ?

**M. Gilles Carrez.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 452.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Dumont a présenté un amendement, n° 1280, ainsi libellé :

« Compléter l'article 75 par le paragraphe suivant :

« II. – Le cinquième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« – de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer un fonds de prévoyance pour travaux, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les six années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

« Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi. Ce fonds de prévoyance est propriété du syndicat. Le vendeur d'un lot ne peut en exiger le remboursement. Toutefois, le cédant pourra demander à l'acquéreur de son lot le paiement de sa participation. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

**M. Jean-Louis Dumont.** Il est question, dans cet amendement, de la constitution d'un fonds de prévoyance pour travaux, de la méthode pour obtenir cette constitution, du caractère non partageable de ce fonds et de la méthode permettant au cédant de récupérer, en fonction de la convention passée avec l'acquéreur, le paiement de sa participation.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Favorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée. Il signale toutefois que cette mesure a déjà été proposée dans les mêmes termes dans l'amendement n° 1369 sur l'article 30 et que l'Assemblée ne l'avait pas retenu.

**M. Jean-Louis Dumont.** C'était une erreur, monsieur le secrétaire d'Etat, qui va être réparée ! *(Sourires.)*

**M. Gilles Carrez.** Une incohérence de plus !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1280.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 75, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 75, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Article 76

**M. le président.** « Art. 76. – Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 30 du code de la santé publique sont ainsi rédigés :

« Celui qui, de mauvaise foi, n'aura pas fait droit, dans le délai d'un mois, à l'interdiction d'habiter ou d'utiliser est passible des peines prévues à l'article L. 45.

« Si, à l'exception des travaux, exécutés d'office à la diligence du préfet, destinés à mettre les lieux hors d'état d'être habitables et utilisables, les mesures prescrites à l'article L. 28 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire ou, à défaut, le préfet saisit le juge des référés aux fins d'être autorisé à exécuter les travaux aux frais du propriétaire. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand, inscrit sur l'article.

**M. Jean-Michel Marchand.** Je souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement et de M. le secrétaire d'Etat au logement sur le deuxième alinéa de cet article, alinéa d'ailleurs issu du code actuel de l'urbanisme, aux termes duquel celui qui, de mauvaise foi, n'aura pas fait droit, dans le délai d'un mois, à l'interdiction d'habiter est passible des peines prévues au dernier alinéa de l'article L. 45, qui, je le rappelle, sont deux ans de prison et 500 000 francs d'amende.

Qui pourra être considéré comme de mauvaise foi ? Celui, bien entendu, qui tombera sous le coup d'un jugement d'expulsion et qui restera dans le logement dont il a été expulsé. Or je rappelle que ceux qui tombent sous le coup d'un jugement d'expulsion ne sont pas relégués, mais simplement hébergés, ce qui est très différent. Mon collègue Marcovitch et moi-même n'avons pas réussi à ce que cela soit pris en compte aussi correctement que nous l'aurions souhaité dans la loi relative à la lutte contre les exclusions.

J'aimerais bien, monsieur le ministre de l'équipement, monsieur le secrétaire d'Etat au logement, que vous rassuriez nos concitoyens qui pourraient se trouver malencontreusement dans une telle situation.

**M. le président.** M. Santini et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance ont présenté un amendement, n° 674, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa de l'article 76 :

« Si, à l'exception des travaux, exécutés d'office à la diligence du préfet, destinés à mettre les lieux hors d'état d'être habitables et utilisables, ou en cas de difficultés pour pénétrer dans les lieux, les mesures prescrites à l'article L. 28 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire ou, à défaut, le préfet saisit le juge des référés aux fins d'être autorisé à pénétrer dans les lieux et à exécuter les travaux aux frais du propriétaire. »

La parole est à M. Jean Proriot, pour soutenir cet amendement.

M. Jean Proriol. En cas d'impossibilité de pénétrer dans un logement insalubre, M. Santini demande que, dans ce cas, le maire ou, à défaut, le préfet puisse saisir le juge des référés aux fins d'être autorisé à pénétrer dans les lieux et à exécuter les travaux aux frais du propriétaire.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable. L'amendement n° 321 à l'article 73 satisfait déjà cet amendement.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Je confirme ce que vient de dire M. le rapporteur.

M. le président. L'amendement est-il maintenu, monsieur Proriol ?

M. Jean Proriol. Non, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 674 est retiré.

Je mets aux voix l'article 76.

(*L'article 76 est adopté.*)

#### Article 77

M. le président. « Art. 77. – L'article L. 31 du code de la santé publique est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Cette créance, augmentée des frais d'inscription hypothécaire, des frais de relogement ou d'hébergement s'il y a lieu, est garantie par l'inscription, à la diligence du préfet et aux frais des propriétaires concernés, d'une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sur l'immeuble ou chaque lot concerné. »

M. Rimbart, *rapporteur*, et Mme Jambu ont présenté un amendement, n° 324, ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa de l'article 77 par la phrase suivante : "En cas d'hébergement assuré par une exploitation commerciale, la créance est garantie par le nantissement du fonds de commerce, aux frais de l'exploitant concerné". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement prévoit, en cas d'hébergement assuré par une exploitation commerciale, de garantir la créance par le nantissement du fonds de commerce aux frais de l'exploitant concerné.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Les nantissements ne peuvent être créés que par convention, et non par une disposition législative. Pour cette raison, le Gouvernement n'est pas favorable à l'adoption de l'amendement.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Je retire l'amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 324 est retiré.

Je mets aux voix l'article 77.

(*L'article 77 est adopté.*)

#### Article 78

M. le président. « Art. 78. – L'article L. 32 du code de la santé publique est ainsi rédigé :

« Art. L. 32. – Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter et d'utiliser

les lieux ou lorsque l'insalubrité est remédiable mais que les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement inhabitable un logement, le propriétaire est tenu à l'égard des occupants visés à l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation d'assurer leur relogement ou leur hébergement dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 à L. 521-3 du même code. »

Je mets aux voix l'article 78.

(*L'article 78 est adopté.*)

#### Après l'article 78

M. le président. L'amendement n° 1402 de M. Galut visant à introduire un article additionnel après l'article 78, n'est pas soutenu.

#### Article 79

M. le président. « Art. 79. – Dans le chapitre IV du livre I<sup>er</sup> du code de la santé publique, il est créé une section III intitulée : "Mesures du titre I<sup>er</sup> relatives à l'information de l'acquéreur de biens immobiliers sur la présence d'amiante" comportant un article L. 32-6 ainsi rédigé :

« Art. L. 32-6. – Un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis définis par décret en Conseil d'Etat.

« En l'absence de l'état annexé, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans ces éléments de construction.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'établissement de l'état ainsi que les immeubles bâtis et les produits et matériaux de construction concernés. »

M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 325, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 79, supprimer les mots : "du titre I<sup>er</sup>". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il s'agit d'une correction de forme.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Avis favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 325.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. MM. Marchand, Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1265, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 32-6 du code de la santé publique, après le mot : "absence", insérer les mots : "de plomb dans les peintures, ainsi que". »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Il s'agit de faire figurer dans les informations fournies à l'acquéreur de biens immobiliers à côté de la présence d'amiante, celle de

plomb dans les peintures dans cet amendement et celle de plomb en général dans l'amendement n° 1266 que nous allons examiner un peu plus loin.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable. Cette préoccupation a été prise en compte dans la loi relative à la lutte contre les exclusions.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le texte ferait double emploi avec l'article L. 32-5 du code de la santé publique.

M. le président. Maintenez-vous votre amendement, monsieur Marchand ?

M. Jean-Michel Marchand. Non !

M. le président. L'amendement n° 1265 est retiré.

M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 326, ainsi rédigé :

« A la fin du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 32-6 du code de la santé publique, supprimer les mots : "définis par décret en Conseil d'Etat" »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart *rapporteur*. Il s'agit d'une correction de forme.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 326.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. MM. Marchand, Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1266, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 32-6 du code de la santé publique, après le mot : "présence", insérer les mots : "de plomb ou". »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Retiré !

M. le président. L'amendement n° 1266 est retiré. Je mets aux voix l'article 79, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 79, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Article 80

M. le président. « Art. 80. – Le titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du code de la santé publique est ainsi modifié :

« I. – L'intitulé de la section II du chapitre V est remplacé par les dispositions suivantes :

##### « Section 2

##### « Locaux et installations impropres à l'habitation et à l'occupation par leur nature et leur usage »

« II. – Les articles L. 36 à L. 41 et L. 51 sont abrogés. »

« III. – La dernière phrase du second alinéa de l'article L. 42 est remplacée par les dispositions suivantes :

« Cet arrêté vaut interdiction d'habiter et d'utiliser au sens de l'article L. 28 pour les immeubles qu'il désigne. »

« IV. – A l'article L. 43, les mots : "au dernier alinéa de l'article L. 45" sont remplacés par les mots : "à l'article L. 45".

« V. – L'article L. 45 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 45. – Les infractions aux articles L. 28-2, L. 42, L. 43 et L. 43-1 sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F.

« Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal des infractions définies à l'alinéa précédent. »

M. Rimbart, *rapporteur*, Mme Jambu et M. Marcovitch ont présenté un amendement, n° 327 rectifié, ainsi rédigé :

« Compléter le IV de l'article 80 par la phrase suivante :

« et, après les mots "pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur", sont insérés les mots : ", des locaux dont la superficie sous une hauteur minimale de 2 mètres sous poutres est inférieure à 6 mètres carrés, ou ne disposant pas d'un point d'eau et d'un dispositif d'évacuation des eaux usées et de chauffage". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il s'agit d'ajouter à la liste figurant à l'article L. 43 du code de la santé publique les locaux exigus, ne disposant pas du confort minimal, c'est-à-dire d'un point d'eau et d'un dispositif d'évacuation des eaux usées et de chauffage.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement est attaché à la lisibilité des textes législatifs. Il convient donc que les éléments relatifs à la décence des logements figurent au même article.

Ou bien les auteurs de l'amendement me font confiance et retirent leur amendement au profit de celui que j'ai déposé à l'article 85, qui leur donne satisfaction ; ou bien ne me font pas confiance, et je demande la réserve du vote sur leur amendement.

M. le président. Que décidez-vous, monsieur le rapporteur ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Je fais confiance à M. le secrétaire d'Etat (*Sourires*) et, donc, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 327 rectifié est retiré.

M. Rimbart, *rapporteur*, et M. Marcovitch ont présenté un amendement, n° 328 rectifié, ainsi rédigé :

« Substituer aux deux derniers alinéas du V de l'article 80 les trois alinéas suivants :

« Art. L. 45. – Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F, le fait de détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l'objet de l'avis de la tenue de la réunion du conseil départemental d'hygiène ainsi qu'il est dit à l'article L. 27 dans le but de faire quitter les lieux aux occupants.

« Les infractions aux articles L. 28-2, L. 42, L. 43 et L. 43-1 sont punies des mêmes peines.

« Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il apparaît nécessaire de réprimer fermement les manœuvres destinées à faire quitter les lieux aux occupants. C'est l'objet de cet amendement, cosigné par M. Marcovitch.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 328 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'article 80, modifié par l'amendement n° 328 rectifié.

*(L'article 80, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 80

M. le président. M. Deprez a présenté un amendement, n° 53, ainsi rédigé :

« Après l'article 80, insérer l'article suivant :

« Le locataire du local d'habitation peut contester l'habitabilité du logement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au bailleur. En cas de désaccord ou à défaut de réponse du bailleur dans le délai de deux mois à compter de l'avis de réception, chaque partie peut saisir la commission de conciliation des baux d'habitation. A défaut d'accord constaté par la commission ou à défaut d'achèvement des travaux dans le délai indiqué par celle-ci, chaque partie peut saisir le juge. Celui-ci détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut d'office assortir d'une astreinte. »

« Les associations de locataires, de consommateurs ou de défense des droits de l'homme affiliées à des organisations faisant partie de la commission nationale de concertation prévue par la présente loi, du Conseil national de l'habitat peuvent agir conjointement au locataire dans les différentes actions prévues au présent article. Elles bénéficient des dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-7 et L. 422-1 du code de la consommation. Les personnes morales ayant la responsabilité de l'attribution d'aides personnelles aux locataires de locaux d'habitation bénéficient des mêmes dispositions. »

La parole est à M. Jean Proriol, pour soutenir l'amendement n° 53

M. Jean Proriol. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable. Il est satisfait par mon amendement n° 314.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Il sera également satisfait par l'amendement n° 1133 du Gouvernement... *(Sourires.)*

M. le président. Maintenez-vous l'amendement, monsieur Proriol ?

M. Jean Proriol. Oui !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 53. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Article 81

M. le président. Je donne lecture de l'article 81 :

#### Sous-section 2

#### Les immeubles menaçant ruine

« Art. 81. – Il est inséré, dans le chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> de la partie législative du code de la construction et de l'habitation, un article L. 123-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-3. – Lorsqu'il a été prescrit à l'exploitant d'un immeuble recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement de faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, de réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de difficultés pour pénétrer dans les lieux, le maire saisit le juge des référés du lieu de situation de l'immeuble aux fins d'être autorisé à le faire. »

« Les dépenses des travaux à la charge de l'exploitant sont recouvrées comme en matière de contribution directes. »

« Le relogement éventuel des occupants est réalisé dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. »

M. Rimbart, rapporteur, et Mme Jambu ont présenté un amendement, n° 329, ainsi rédigé :

« Après le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« En cas d'hébergement assuré par une exploitation commerciale, la créance est garantie par le nantissement du fonds de commerce, aux frais de l'exploitant concerné. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement a le même objet que l'amendement n° 324 précédemment examiné. Je le retire pour les mêmes raisons que j'ai retiré l'autre.

M. le président. L'amendement n° 329 est retiré.

Je mets aux voix l'article 81.

*(L'article 81 est adopté.)*

#### Article 82

M. le président. « Art. 82. – Le chapitre unique du titre I<sup>er</sup> du livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« I. – Il est inséré un article L. 511-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 511-1-1. – L'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine est notifié aux propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier. »

Il est également notifié, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, en cas d'immeuble d'hébergement, à l'exploitant. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

« A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

« II. – L'article L. 511-2 est ainsi modifié :

« a) Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Dans les cas prévus au premier alinéa de l'article L. 511-1, le propriétaire est mis en demeure d'effectuer dans un délai déterminé les travaux de réparation ou de démolition de l'immeuble menaçant ruine et, si le propriétaire conteste le péril, de faire commettre un expert chargé de procéder, contradictoirement et au jour fixé par l'arrêté, à la constatation de l'état du bâtiment et de dresser rapport. »

« b) Le quatrième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« En outre, lorsque le tribunal administratif a constaté l'insécurité de l'immeuble, le maire peut prendre un arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. Cet arrêté, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3, est notifié aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1 selon les modalités fixées par cet article. »

« L'arrêté de péril et l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont transmis au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département. »

« A l'achèvement des travaux constaté par un homme de l'art, le maire par arrêté constate la réalisation des travaux prescrits et leur date d'achèvement ; il prononce la cessation du péril et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux. L'arrêté, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3, est notifié selon les modalités prévues par l'article L. 511-1-1.

« La personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut se libérer de cette obligation en les réalisant dans le cadre d'un bail à réhabilitation prévu aux articles L. 252-1 et suivants. »

« III. – L'article L. 511-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut se libérer de cette obligation en les réalisant dans le cadre d'un bail à réhabilitation prévu aux articles L. 252-1 et suivants. »

« IV. – L'article L. 511-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le paiement des travaux exécutés d'office ainsi que les frais d'inscription hypothécaire, des frais de relogement ou d'hébergement s'il y a lieu, sont garantis par l'inscription, à la diligence du maire et aux frais des propriétaires concernés, d'une hypothèque légale sur l'im-

meuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sur l'immeuble ou chaque lot concerné. »

« V. – Après l'article L. 511-4, sont insérés deux articles ainsi rédigés :

« Art. L. 511-5. – Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté portant interdiction d'habiter sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2.

« A compter de la notification de l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux mentionné à l'article L. 511-2, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

« Ces interdictions prennent fin à la levée de l'arrêté de péril.

« Art. L. 511-6. – Le fait de contrevenir à l'interdiction édictée au deuxième alinéa de l'article L. 511-5 est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F.

« Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal des infractions définies à l'alinéa précédent. »

M. Rimbart, rapporteur, et Mme Jambu ont présenté un amendement, n° 330, ainsi rédigé :

« Compléter le I de l'article 82 par l'alinéa suivant :

« A la demande du maire, l'arrêté de péril et, le cas échéant, l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, sont publiés par le conservateur des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés, aux frais du propriétaire. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. L'amendement se justifie par son texte même.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement est favorable à l'amendement sous réserve que les mots « par le conservateur » soient remplacés par les mots « à la conservation ».

M. le président. Etes-vous d'accord pour rectifier l'amendement, monsieur le rapporteur ?

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Oui.

M. le président. L'amendement est donc ainsi rectifié.

Je mets aux voix l'amendement n° 330, tel qu'il vient d'être rectifié.

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

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, et M. Dauge ont présenté un amendement, n° 331, ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa du II de l'article 82 par les mots : “, d'un bail emphytéotique ou d'un viager, et sans préjudice pour cette personne de pouvoir devenir locataire du preneur”. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. La disposition prévue dans cet amendement est symétrique à la procédure prévalant en matière d'insalubrité. La personne tenue d'exécuter les travaux doit pouvoir s'en libérer dans le cadre d'un bail emphytéotique ou d'un viager.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable. Il y a un petit problème rédactionnel, mais nous le réglerons ultérieurement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 331.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 332, ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa du II de l'article 82 par les phrases suivantes :

« Le bail indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et leur délai d'exécution. Il peut prévoir en outre, avec l'accord des deux parties et dans des conditions fixées par décret, les conditions d'occupation du logement pendant la durée du bail, notamment en vue de garantir au bailleur une occupation personnelle du logement avec un contrat de location. Au terme du bail, le preneur est tenu de restituer l'immeuble au bailleur libre d'occupation ou de location. Lorsque l'occupant du logement faisant l'objet d'un bail à réhabilitation est également le bailleur, le contrat de location cesse de prendre effet à cette date. Trois mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le preneur informe, le cas échéant, les organismes payeurs des allocations de logement. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement complète l'amendement n° 331 que nous venons d'examiner.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 332.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, et Mme Jambu ont présenté un amendement, n° 334, ainsi libellé :

« Après les mots : "cette obligation", rédiger ainsi la fin du dernier alinéa du III de l'article 82 : "en les faisant réaliser dans le cadre d'un bail à réhabilitation, emphytéotique ou d'un viager, et sans préjudice pour ces personnes de pouvoir devenir locataire du preneur". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. C'est toujours le même esprit que les amendements précédents.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Même petite réserve rédactionnelle, mais accord.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 334.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, et Mme Jambu, ont présenté un amendement, n° 335, ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa du IV de l'article 82 par la phrase suivante : "en cas d'hébergement assuré par une exploitation commerciale la créance est garantie par le nantissement du fonds de commerce, aux frais de l'exploitant concerné". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement se justifie par son texte même.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Mêmes observations que celles faites sur le nantissement lors de l'examen de deux amendements précédents, que M. le rapporteur a bien voulu retirer.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Je vais retirer celui-ci, par cohérence.

M. le président. L'amendement n° 335 est retiré.

Je suis saisi de deux amendements, n°s 1115 et 1019, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 1115, présenté par Mme Jambu, MM. Vaxès, Meï, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste et apparentés, est ainsi rédigé :

« Après le quatrième alinéa du V de l'article 82, insérer les deux alinéas suivants :

« Art. L. 511-5 bis. - Peut être poursuivie au profit de l'Etat, d'une commune ou d'un établissement de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ou d'un établissement public, l'expropriation d'immeubles, ou de parties d'immeubles, destinés principalement à l'habitation ou à l'hébergement, faisant l'objet d'un arrêté de péril, assorti ou non d'une interdiction définitive d'habiter, lorsque les travaux prescrits n'ont pas été exécutés dans le délai et les conditions précisés dans l'arrêté du maire. La valeur du bien est appréciée en déduisant du montant de l'indemnité d'expropriation le montant des travaux prescrits pour mettre fin au péril.

« Si la démolition a été ordonnée par l'arrêté de péril, la valeur du bien est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition et du coût forfaitaire du relogement définitif des occupants, calculé comme il est dit à l'article L. 521-3. »

L'amendement n° 1019, présenté par MM. Galut et Dray, Mme Picard, est ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa du V de l'article 82, insérer l'alinéa suivant :

« Art. L. 511-4-1. - Peut être poursuivie au profit de l'Etat, d'une commune ou d'un EPCI compétent en matière d'habitat, ou d'un établissement public, l'expropriation d'immeubles, ou de parties d'immeubles, destinés principalement à l'habitation ou à l'hébergement, faisant l'objet d'un arrêté de péril, assorti ou non d'une interdiction définitive d'habiter, lorsque les travaux prescrits n'ont été exécutés dans le délai et les conditions précisés dans l'arrêté du maire. Si la démolition a été ordonnée par l'arrêté de péril, la valeur du bien est appréciée, compte-tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition et du coût forfaitaire du relogement définitif des occupants, calculé comme il est dit à l'article L. 521-3. »

La parole est à Mme Janine Jambu, pour soutenir l'amendement n° 1115.

Mme Janine Jambu. Il est retiré, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 1115 est retiré.

L'amendement n° 1019 n'est pas soutenu.

M. Rimbart, rapporteur, et M. Marcovitch ont présenté un amendement, n° 336 rectifié, ainsi rédigé :

« Substituer aux deux derniers alinéas du V de l'article 82, les trois alinéas suivants :

« *Art. L. 511-5 bis.* – Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F, le fait de détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l'objet de l'arrêté prévu aux articles L. 511-1-1 et L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, dans le but de faire quitter les lieux aux occupants.

« Le fait de contrevenir à l'interdiction édictée au deuxième alinéa de l'article L. 511-5 est puni des mêmes peines.

« Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Les dispositions proposées sont identiques à celles de l'article L. 45. Il s'agit de prévenir les manœuvres destinées à rendre insupportable la vie des occupants afin de les faire quitter les lieux alors qu'un arrêté a déjà été pris.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Favorable, mais sous réserve de la rectification de deux petites erreurs matérielles que je me permets de vous indiquer.

D'une part, l'article qu'il s'agit de substituer aux deux derniers alinéas du V de l'article 82 n'est pas l'article L. 511-5 *bis*, mais l'article L. 511-6. D'autre part, dans le corps de l'amendement, il convient de remplacer respectivement les références « L. 511-1-1 » et « L. 511-3 » par les références « L. 511-1 » et « L. 511-2 ».

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, rectifiez-vous cet amendement dans le sens que vient d'indiquer M. le ministre ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 336 deuxième rectification est donc ainsi rédigé :

« Substituer aux deux derniers alinéas du V de l'article 82, les trois alinéas suivants :

« *Art. L. 511-6.* – Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F, le fait de détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l'objet de l'arrêté prévu aux articles L. 511-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, dans le but de faire quitter les lieux aux occupants.

« Le fait de contrevenir à l'interdiction édictée au deuxième alinéa de l'article L. 511-5 est puni des mêmes peines.

« Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article. »

Je mets aux voix l'amendement n° 336 deuxième rectification.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Cacheux a présenté un amendement, n° 1214, ainsi rédigé :

« Compléter le V de l'article 82 par l'alinéa suivant :

« *Art. L. 511-7.* – Par dérogation aux articles L. 11-1 et L. 11-8 du code de l'expropriation, le préfet peut, par arrêté, déclarer d'utilité publique l'expropriation des biens concernés, indiquer l'organisme public bénéficiaire de la capacité d'exproprier et déclarer cessibles les biens visés dans l'arrêté. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Cet amendement est défendu.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable. Il n'y pas d'enquête publique dans ce cas.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Egalement défavorable.

**M. Alain Cacheux.** Je retire l'amendement, monsieur le président.

**M. Jean-Louis Dumont.** Quelle sagesse ! *(Sourires.)*

**M. le président.** L'amendement n° 1214 est retiré.

Je mets aux voix l'article 82, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 82, ainsi modifié, est adopté.)*

### Article 83

**M. le président.** « Art. 83. – Le chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« I. – L'article L. 521-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 521-1.* – Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité assorti d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive pris en application des articles L. 28, L. 42 et L. 43 du code de la santé publique ou d'un arrêté portant interdiction d'habiter, en cas de péril, en application de l'article L. 511-2 du présent code, le propriétaire est tenu, sans préjudice des actions dont il dispose à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable, d'assurer le logement ou l'hébergement des occupants dans les conditions prévues aux articles L. 521-2 et L. 521-3 suivants et de contribuer au coût correspondant.

« Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire, ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale. »

« II. – Après l'article L. 521-1, sont insérés deux articles ainsi rédigés :

« *Art. L. 521-2.* – Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril visé à l'article L. 521-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement, cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, jusqu'à la date d'achèvement des travaux constatée par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article L. 28-3 du code de la santé publique ou à l'article L. 511-2 du présent code ou, en cas d'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, jusqu'à la date de notification de l'arrêté portant mainlevée de l'interdiction.

« Dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, la durée résiduelle du bail à la date de la levée de l'insalubrité ou du péril est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

« Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions prévues au dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

« Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril visé à l'article L. 521-1.

« Art. L. 521-3. - I. - En cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou, lorsque l'interdiction porte sur un immeuble d'hébergement, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire.

« Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou chaque lot de copropriété concerné d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« II. - En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

« Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité une somme comprise entre 2 000 F et 4 000 F par personne relogée.

« La créance résultant du non respect de cette obligation est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou chaque lot de copropriété concerné d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

« Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter mentionnés à l'article L. 521-1 et la date d'effet de cette interdiction. »

MM. Marchand, Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1267, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante : "L'hébergement doit maintenir l'unité de la famille et satisfaire à des conditions de vie normales et décentes". »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Cet amendement est défendu, monsieur le président.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable. La formule ne me paraît pas heureuse et, de toute façon, l'esprit de cet amendement est satisfait par un amendement de la commission.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Cet amendement est effectivement satisfait par l'amendement n° 340.

M. Jean-Michel Marchand. Dans ce cas, je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 1267 est retiré.

MM. Marchand et Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1268, ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsque le propriétaire n'est pas responsable de l'insalubrité ou du péril, ou lorsqu'un jugement d'expulsion a été rendu à l'encontre des occupants avant que ne soit prononcé le péril, l'insalubrité ou l'insécurité, cette obligation de relogement ou d'hébergement incombe à la collectivité publique. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Je voudrais revenir sur l'argumentation de tout à l'heure, messieurs les ministres.

Mais d'abord, concernant cet amendement, le relogement des occupants doit être prévu dans tous les cas de figure, si nécessaire sans la contribution du propriétaire, lorsqu'il n'est pas considéré comme responsable de l'insalubrité ou du péril du logement.

En effet, il faut constater un vide juridique dans deux cas : quand un jugement d'expulsion a été rendu avant que ne soit prononcé le péril ou l'insalubrité ; et quand le propriétaire aura pu démontrer qu'il n'est pas responsable de l'insalubrité ou du péril.

Dans ces deux cas, non seulement les occupants ne seront pas relogés, mais ils tomberont en outre sous l'accusation de mauvaise foi et seront passibles des sanctions que je vous ai rappelées, prévues à l'article L. 45 du code de la santé publique.

Je souhaiterais donc, messieurs les ministres, que vous puissiez répondre aux interrogations que j'ai soulevées tout à l'heure et me donner acte de cet amendement.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Plutôt défavorable.

M. le président. La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Je veux bien que M. le rapporteur émette un avis défavorable, mais encore faudrait-il qu'il réponde aux véritables interrogations. Comment va-t-on traiter les cas des personnes concernées par de telles mesures ? Va-t-on ne rien dire ? Demandra-t-on aux préfets de ne rien faire ? Il serait plus clair d'établir certaines dispositions dès maintenant, au sein de cette assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1268.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Cacheux a présenté un amendement, n° 769, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation :

« Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril visé à l'article L. 521-1, le loyer en principal, ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement, cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constatée par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article L. 28-3 du code de la santé publique ou à l'article L. 511-2 du présent code ou, en cas d'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date de notification de l'arrêté portant mainlevée de l'interdiction. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Il s'agit de compléter les modalités de l'article 83, qui pose le principe de la suspension du paiement des loyers par le locataire.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** La commission a déposé un amendement qui satisfait l'amendement présenté par M. Cacheux. C'est donc l'un ou l'autre, au choix. Mais je préférerais celui qui a été discuté avec mes collègues au sein de la commission.

**M. le président.** Retirez-vous votre amendement, monsieur Cacheux ?

**M. Alain Cacheux.** Je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 769 est retiré.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 338, ainsi rédigé :

« I. - Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "jusqu'à", les mots : "jusqu'au premier jour du mois qui suit". »

« II. - En conséquence, dans ce même alinéa, substituer aux mots : "jusqu'à la date de notification", les mots : "jusqu'au premier jour du mois qui suit la date". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** M. Cacheux a exprimé le sens de cet amendement en présentant le sien, avant de le retirer. L'esprit est le même.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 338.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n°s 339 et 768, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 339, présenté par M. Rimbart, rapporteur, M. Cacheux et Mme Jambu, est ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« Pour effectuer les travaux de sortie d'insalubrité visés au cinquième alinéa de l'article L. 28 du code de la santé publique ou des travaux de réparation

visés à l'article L. 511-2, le propriétaire ne peut donner congé à l'occupant, en cours de bail que si, à peine de nullité, le congé est assorti d'une proposition de relogement répondant aux conditions visées au II de l'article L. 521-3. Il est tenu à la même obligation s'il donne congé pour vendre. »

L'amendement n° 768, présenté par M. Cacheux, est ainsi rédigé :

« Après le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« Pour effectuer les travaux de sortie d'insalubrité visés à l'alinéa 5 de l'article L. 28 du code de la santé publique, ou des travaux de réparation prescrits pour mettre fin au péril, visés à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, le propriétaire ne peut donner congé à l'occupant, en cours de bail que si, à peine de nullité, le congé est assorti d'une proposition de relogement répondant aux conditions visées au II de l'article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation. Il est tenu à la même obligation s'il donne congé pour vendre. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 339.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement vise à prévenir les manœuvres de propriétaires indécents qui seraient tentés de donner congé à l'occupant en cours de bail pour effectuer des travaux de sortie d'insalubrité. Il est donc introduit un garde-fou : l'obligation d'assortir un tel congé d'une proposition de relogement répondant aux conditions visées au II de l'article L. 521-3.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux pour défendre l'amendement n° 768.

**M. Alain Cacheux.** Il est défendu.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Je vais vous donner l'interprétation du Gouvernement, car je crois qu'une réflexion est nécessaire.

Comme vous le savez, la loi du 6 juillet 1989, qui régit les rapports locatifs, encadre les possibilités pour le bailleur de donner congé. Il ne peut le faire qu'en fin de bail. De son côté, la loi de 1948, pour les logements qu'elle régit, donne au locataire le droit au maintien dans les lieux ; et en cas de travaux, il bénéficie soit d'un relogement, soit d'un droit à réintégration.

Le présent projet de loi exclut la possibilité pour le bailleur de donner un congé pour réaliser des travaux de sortie d'insalubrité ou de péril. En effet, l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation fait peser sur lui une obligation de relogement ou d'hébergement provisoire lorsque les travaux permettent un retour du locataire dans les lieux dès que l'arrêté d'insalubrité ou de péril a été pris.

Aux yeux du Gouvernement, le texte de l'amendement n'apporte pas de protection supplémentaire au locataire, puisque je viens d'indiquer que, dans tous les cas de figure, la protection existait. Mais au contraire, il peut avoir pour effet d'accréditer l'idée fautive que le bailleur pourrait, dans le droit commun, donner congé.

Si cette interprétation convainc la commission, le Gouvernement apprécierait que l'amendement puisse être retiré.

**M. le président.** Avez-vous été convaincu, monsieur le rapporteur ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Si les remarques du Gouvernement étaient fondées, l'amendement irait effectivement à l'encontre de l'objectif recherché. Je retire donc l'amendement de la commission, faisant confiance, une fois de plus, à M. le secrétaire d'Etat.

M. le président. L'amendement n° 339 est retiré.

Monsieur Cacheux, retirez-vous aussi l'amendement n° 768 ?

M. Alain Cacheux. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 768 est retiré.

L'amendement n° 675 de M. Santini n'est pas défendu.

M. Rimbart, *rapporteur*, et Mme Jambu ont présenté un amendement, n° 340, ainsi rédigé :

« A la fin de la première phrase du premier alinéa du I du texte proposé pour l'article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "des occupants", les mots : "décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins et à leurs possibilités". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement vise à assurer un relogement dans des conditions décentes.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 340.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Rimbart, *rapporteur*, et Mme Jambu ont présenté un amendement, n° 341, ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa du I du texte proposé pour l'article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante :

« En cas d'hébergement assuré par une exploitation commerciale, la créance est garantie par le nantissement du fonds de commerce, aux frais de l'exploitant concerné. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Nous en revenons à ce problème du nantissement. Par souci de cohérence, ayant retiré un amendement précédent qui posait le même problème, je retire également celui-ci.

M. le président. L'amendement n° 341 est retiré.

M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 342, ainsi rédigé :

« Compléter la deuxième phrase du premier alinéa du II du texte proposé pour l'article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation par les mots : "situés dans la même commune ou celles qui sont limitrophes ou dans le même arrondissement ou ceux qui sont limitrophes à Paris, Lyon et Marseille". »

Sur cet amendement, Mme Jambu, MM. Vaxès, Meï, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste et apparentés ont présenté un sous-amendement, n° 1099, ainsi rédigé :

« I. - Dans l'amendement n° 342, supprimer les mots : "ou celles qui sont limitrophes".

« II. - En conséquence, dans ce même amendement supprimer les mots : "ou ceux qui sont limitrophes". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 342.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il s'agit, par cet amendement, d'assurer le relogement dans les meilleures conditions et de préciser le périmètre où doit s'effectuer ce relogement à Paris, Lyon et Marseille.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le mieux peut être l'ennemi du bien. On connaît plusieurs cas qui montrent que, quand le relogement est difficile ou quand il est soumis à des contraintes trop fortes, on freine la procédure et on va à l'encontre de l'objectif souhaité, à savoir résorber rapidement l'habitat insalubre ou menaçant ruine. Le Gouvernement, tout en comprenant l'esprit de cette disposition, appelle l'attention sur cet effet pervers, qui n'échappera sûrement pas aux parlementaires.

M. le président. Monsieur le rapporteur, retirez-vous l'amendement ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 342 est retiré.

Le sous-amendement n° 1099 n'a plus d'objet.

Mme Jambu, MM. Vaxès, Meï, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste et apparentés ont présenté un amendement, n° 1116, ainsi rédigé :

« A la fin du deuxième alinéa du II du texte proposé pour l'article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "une somme comprise entre 2 000 et 4 000 F par personne relogée" les mots : "une somme égale à deux ans du montant du loyer payé par le locataire dans son nouveau logement". »

La parole est à M. Claude Billard.

M. Claude Billard. Cet amendement entend rétablir la valeur persuasive de l'indemnité qui est due par le propriétaire d'un bien frappé d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux lorsque le relogement définitif est assuré par la collectivité publique.

En effet, il est à craindre que le montant très faible de cette indemnité ne dissuade les propriétaires de prendre eux-mêmes les dispositions nécessaires au relogement, ce qui se ferait aux frais de la collectivité publique.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. La commission comprend bien l'esprit de cet amendement. Cela dit, les propriétaires peuvent être de petits propriétaires, peu solvables et déjà en difficulté. L'amendement pourrait avoir pour effet d'aggraver leur propre situation en faisant bouler de neige. Donc, l'avis de la commission est défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1116.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 1117 de Mme Jambu a été retiré.

Je suis saisi de deux amendements, nos 343 et 1403, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 343, présenté par M. Rimbart, rapporteur, et Mme Jambu est ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation par le paragraphe suivant :

« III - Aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage du fait de l'interdiction d'habiter prononcée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 28 du code de la santé publique ou par arrêté du maire pris en application de l'article L. 511-2 du présent code. »

L'amendement n° 1403, présenté par MM. Galut, Dray et Mme Picard, est ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation par le paragraphe suivant :

« III. - Aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage du fait de l'interdiction d'habiter prononcée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 28 du code de la santé publique ou arrêté du maire pris en application de l'article L. 511 du présent code. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 343.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement vise à réprimer l'action des marchands de sommeil.

**M. le président.** L'amendement n° 1403 n'est pas défendu.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 343 ?

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** L'attention du Gouvernement a été appelée sur une décision du Conseil constitutionnel du 27 octobre 1982, qui n'autorise pas que la suppression de toute indemnisation soit de droit et de caractère général.

**M. Alain Cacheux.** Même pour les marchands de sommeil ? Eh bien, bravo !

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Il y a donc un risque d'inconstitutionnalité.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 343.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements, nos 52, 1022 et 1118, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 52, présenté par M. Deprez, est ainsi rédigé :

« Compléter l'article 83 par l'alinéa suivant :

« Art. L. 521-4. - Toute menace ou tout acte d'intimidation à l'égard d'un occupant visé au dernier alinéa de l'article L. 521-1 en vue de le déterminer à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3 ci-dessus est punie de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 500 000 F. Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables des mêmes infractions dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal. »

L'amendement n° 1022, présenté par MM. Galut, Dray et Mme Picard, est ainsi rédigé :

« Compléter le II de l'article 83 par l'alinéa suivant :

« Art. L. 512-4. - Toute menace ou tout acte d'intimidation à l'égard d'une personne visée au dernier alinéa de l'article L. 521-1 en vue de la déterminer à renoncer aux droits qu'elle détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3 est punie de deux ans d'emprisonnement et de 500 000 francs d'amende. Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables des mêmes infractions dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal. »

L'amendement n° 1118, présenté par Mme Jambu, MM. Vaxès, Mei, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste et apparentés, est ainsi rédigé :

« Compléter le II de l'article 83 par les deux alinéas suivants :

« Art. L. 521-4. - Toute menace ou tout acte d'intimidation à l'égard d'un occupant visé au dernier alinéa de l'article L. 521-1, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3, est punie par les articles 222-17 et 222-18 du code pénal.

« Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des mêmes infractions. »

La parole est à M. Jean Proriol, pour soutenir l'amendement n° 52.

**M. Jean Proriol.** Notre collègue Deprez envisage le cas où des menaces, ou des actes d'intimidation, seraient exercées à l'encontre d'un occupant en vue de le déterminer à renoncer à certains de ses droits. Il propose de sanctionner de tels actes sur le plan pénal. Il en irait de même pour les personnes morales si jamais elles succombaient à de telles tentations.

**M. le président.** L'amendement n° 1022 de M. Galut n'est pas défendu.

La parole est à M. Claude Billard, pour soutenir l'amendement n° 1118.

**M. Claude Billard.** Cet amendement s'inscrit dans le droit-fil de l'amendement de M. Deprez. Il nous semble en effet essentiel de prévoir dans cette loi que les menaces et les actes d'intimidation des propriétaires, ou de leurs complices, à l'égard des locataires seront sanctionnés pénalement dès lors que le loyer n'est plus dû en raison de la notification d'arrêté de péril ou d'insalubrité. Ce projet de loi entend en effet protéger les droits des locataires, et plus particulièrement ceux des locataires habitant dans des logements insalubres. Nous connaissons tous, malheureusement, les pratiques des marchands de sommeil, qui profitent de ce que leurs victimes connaissent mal le droit.

**M. Yves Dauge.** C'est vrai.

**M. Claude Billard.** Aussi est-il fondamental de saisir l'occasion de cette loi pour réaffirmer le caractère hautement condamnable de ces agissements...

**M. Jean-Michel Marchand.** Tout à fait !

**M. Claude Billard.** ... et ce d'autant plus que l'article L. 511-6 nouveau du code de la construction et de l'habitation s'attache uniquement à réprimer les actes de dégradation matérielle.

Plusieurs députés du groupe socialiste. Très bien !

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 52.  
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1118.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'article n° 83, modifié par les amendements adoptés.

(*L'article 83, ainsi modifié, est adopté.*)

#### Après l'article 83

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, nos 345 et 1018, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement, n° 345, présenté par M. Rimbart, rapporteur, et M. Marcovitch, est ainsi libellé :

« Après l'article 83, insérer l'article suivant :

« Le dernier alinéa de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Les occupants, au sens du présent chapitre, comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux. »

L'amendement n° 1018, présenté par MM. Galut, Dray et Mme Picard, est ainsi rédigé :

« Après l'article 83, insérer l'article suivant :

« Le dernier alinéa de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Les occupants, au sens du présent chapitre, comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux ou ruraux. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 345.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement vise à modifier la rédaction de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme.

M. le président. L'amendement n° 1018 n'est pas défendu.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 345 ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 345.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 1021 de M. Galut n'est pas défendu.

M. Deprez a présenté un amendement, n° 46, ainsi rédigé :

« Après l'article 83, insérer les dispositions suivantes :

#### « Sous-section 3

##### « Les immeubles en état d'abandon

« Art. 83 bis. – Par dérogation aux articles L. 11-1 à L. 11-8 du code de l'expropriation, une fois dressé le procès-verbal d'abandon manifeste, le préfet peut par arrêté :

« – déclarer d'utilité publique l'expropriation des biens concernés ;

« – indiquer la collectivité publique bénéficiaire ;

« – déclarer cessibles les biens visés dans l'arrêté. »

La parole est à M. Jean Proriot, pour soutenir cet amendement.

M. Jean Proriot. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable. Le préfet dispose d'ores et déjà des pouvoirs dont M. Deprez veut le doter. Connaissant notre collègue, je m'étonne qu'il ait déposé un tel amendement.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 46.  
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

#### Avant l'article 84

M. le président. Je donne lecture de l'intitulé de la section 4 :

#### Section 4

##### Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé

MM. Carrez, Doligé et Estrosi ont présenté un amendement, n° 792, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'intitulé de la section 4 :

« Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. »

La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Cet amendement vise à éviter le changement d'appellation de l'ANAH en AFAHP. En effet, il a fallu une trentaine d'années pour faire connaître – et encore insuffisamment – l'ANAH aux petits propriétaires.

Autant je suis persuadé que les professionnels adopteront facilement et rapidement la nouvelle appellation, autant j'estime que les petits propriétaires auront du mal à la connaître. Je souhaite donc que l'on maintienne l'appellation « Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ».

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. J'ai déposé, à l'article 84, un amendement plus complet pour que soit conservée l'ancienne appellation ANAH qui figure déjà dans plusieurs textes. Vous pourriez retirer le vôtre, monsieur Carrez.

M. le président. Monsieur Carrez, retirez-vous votre amendement ?

M. Gilles Carrez. Je fais confiance au rapporteur et je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 792 est retiré.

#### Article 84

M. le président. « Art. 84. – I. – Le chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre III du code de la construction et de l'habitation est intitulé : "Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé. Statuts et concours financier".

« II. – Aux articles L. 303-1, L. 321-1, L. 321-2, L. 631-5 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat" sont remplacés par les mots : "l'Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé".

« III. – A l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "usage principal d'habitation", sont insérés les mots : "donnés à bail ou occupés par le propriétaire ou l'usufruitier".

« IV. – A l'article L. 321-2 du code de la construction et de l'habitation, le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé peut prononcer des sanctions à l'encontre des bénéficiaires des aides ou de leurs mandataires, ayant contrevenu aux règles ou aux conventions conclues. Elle peut, pour une durée maximale de cinq ans, refuser une nouvelle demande d'aide émanant du même bénéficiaire. Elle peut également prononcer des sanctions pécuniaires dont le montant, fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressés, ne peut excéder la moitié du montant de l'aide accordée. Les personnes ou les organismes concernés sont mis en mesure de présenter leurs observations préalablement au prononcé des sanctions. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 346 et 895.

L'amendement n° 346 est présenté par M. Rimbart, rapporteur, et M. Marcovitch ; l'amendement n° 895 est présenté par M. Briane.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer les I et II de l'article 84. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 346.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il s'agit de l'amendement dont j'ai parlé à M. Carrez. Le sigle ANAH étant bien connu du grand public, il est proposé de le conserver.

Par voie de conséquence, il conviendrait de rectifier, d'une part, l'intitulé de la section 4 du projet de loi et, d'autre part, les premiers mots du deuxième alinéa du IV de l'article 84, qui font référence à l'AFAHP.

M. le président. Il vous en est donné acte.

La parole est à M. Jean Proriol, pour défendre l'amendement n° 895.

M. Jean Proriol. J'associe le groupe UDF à M. Briane, auteur de cet amendement. Je rappelle que notre collègue a exercé des responsabilités importantes au sein de l'ANAH et qu'il continue de militer en faveur de l'amélioration de l'habitat.

Je soutiens, bien entendu, l'amendement du rapporteur, qui est identique à celui de M. Briane.

J'associe également volontiers le groupe DL.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 346 et 895.

(Ces amendements sont adoptés.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 793 de M. Carrez n'a plus d'objet.

M. Rimbart, rapporteur, et M. Marcovitch, ont présenté un amendement, n° 347, ainsi rédigé :

« Compléter le III de l'article 84 par les mots : "sous réserve qu'ils n'entraînent pas d'atteinte importante au gros œuvre". »

La parole est M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Amendement de précision.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Aux yeux du Gouvernement, un tel amendement restreindrait le champ des subventions de l'ANAH et ne permettrait pas de régler les problèmes de frontières entre le champ de l'ANAH et la déductibilité des revenus fonciers.

Par ailleurs, la notion d'atteinte importante au gros œuvre est inédite et, pour le moment, étrangère au vocabulaire administratif et jurisprudentiel. Elle serait donc de nature à générer de nouveaux contentieux.

Telles sont les indications que je souhaite soumettre à la réflexion de l'Assemblée, tout en suggérant aux auteurs des amendements de bien vouloir les retirer.

M. le président. La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Je ne sais pas si cet amendement risque de restreindre le champ de l'ANAH. En tout cas, ce qui est certain, c'est que les mesures fiscales qui ont été prises en faveur des propriétaires en leur permettant d'étendre les exonérations à la totalité des travaux effectués devraient pouvoir s'appliquer également aux travaux réalisés dans le cadre de baux à réhabilitation et permettre ainsi que l'ANAH s'implique sur la totalité de leur financement.

Tel est le sens de l'amendement n° 347.

M. le président. Cet amendement est-il maintenu, monsieur le rapporteur ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il est maintenu.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 347.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Morisset a présenté un amendement, n° 716, ainsi rédigé :

« Compléter le III de l'article 84 par la phrase suivante : "les crédits de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat demeurent attribués à hauteur de 74 % aux propriétaires bailleurs". »

La parole est à M. Jean Proriol, pour soutenir cet amendement.

M. Jean Proriol. Jean-Marie Morisset, qui appartient au groupe UDF, propose une mesure de prudence et de sécurité vis-à-vis des crédits distribués par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. Dans la mesure où seuls les propriétaires bailleurs sont redevables de la contribution annuelle sur les revenus tirés d'immeubles loués, il apparaît équitable que la part d'intervention qui leur était réservée soit au moins maintenue. Cette part

correspond aux 2,2 milliards de francs alloués jusqu'alors à l'ANAH, cependant que la prime à l'amélioration de l'habitat, qui devrait être intégrée au budget de l'agence, représente 800 millions de francs, soit un total de 3 milliards de francs. Il est proposé que 74 % de cette somme soient affectés aux propriétaires bailleurs et 26 % aux propriétaires occupants.

Peut-on avoir l'assurance que la part attribuée aux propriétaires sera bien au moins maintenue ?

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

M. Patrick Rimbart. *rapporteur*. Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement a bien entendu l'argumentaire développé par M. Proriol au nom de M. Morisset. Il est défavorable à l'amendement, car la répartition des crédits entre propriétaires bailleurs et propriétaires occupants ne relève pas du domaine de la loi mais, le cas échéant, si le besoin s'en fait sentir, de la loi de finances.

Quant à la programmation annuelle des aides de l'Agence, elle doit traduire les orientations définies en matière de politique de l'habitat privé au niveau national, notamment par le ministère. Elle doit donc conserver la souplesse nécessaire à un ajustement des financements aux priorités définies.

Pour ces diverses raisons, le Gouvernement souhaite le rejet de l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 716.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. Je mets au voix l'article 84, modifié par les amendements adoptés et compte tenu de la rectification indiquée par M. le rapporteur tendant à rétablir l'appellation « Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat » et le sigle « ANAH ».

*(L'article 84, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 84

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements, nos 20, 33, 381 et 1407, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 20, présenté par M. Inschaupé, est ainsi rédigé :

« Après l'article 84, insérer l'article suivant :

« Après l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation sont insérées les dispositions suivantes :

#### « CHAPITRE IV

##### « Opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir

« Art. L. 303-2. – Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement.

« Elles tendent à améliorer l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité. »

L'amendement n° 33, présenté par M. Vannson et M. Micaut, est ainsi libellé :

« Après l'article 84, insérer l'article suivant :

« Il est ajouté au livre III du code de la construction et de l'habitation, dans le titre préliminaire "Politique d'aide au logement", un chapitre IV ainsi rédigé :

#### « CHAPITRE IV

##### « Réhabilitation de l'immobilier de loisir

« Art. L. 303-2. – Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir ont pour objet l'amélioration du parc immobilier de loisir et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement.

« Elles tendent à améliorer l'offre qualitative des logements locatifs à destination du tourisme et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité. »

L'amendement n° 381, présenté par M. Bacquet et M. Brottes, est ainsi libellé :

« Après l'article 84, insérer l'article suivant :

« Après l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés une division et un article ainsi rédigés :

#### « CHAPITRE IV

##### « Opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir

« Art. L. 303-2. – Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement.

« Elles tendent à améliorer l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité. »

L'amendement n° 1407, présenté par MM. Michel Bouvard, Ollier, Estrosi, Chavanne, Accoyer, Vannson, Proriol, Meylan et Gaymard est ainsi libellé :

« Après l'article 84, insérer l'article suivant :

« Il est créé au livre III du code de la construction et de l'habitation "Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat", dans le titre préliminaire "Politique d'aides au logement", un chapitre IV ainsi rédigé :

#### « CHAPITRE IV

##### « Opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir

« Art. L. 303-2. – Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement.

« Elles tendent à améliorer l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité. »

L'amendement n° 20 est-il défendu ?

M. Gilles Carrez. Il est défendu, de même que les amendements n°s 33 et 1407.

M. le président. L'amendement n° 381 est-il défendu ?

M. François Brottes. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbert, *rapporteur*. L'avis de la commission portera sur l'ensemble des amendements après l'article 84, car ils concernent tous le même problème, celui de la réhabilitation de l'immobilier de loisir. En effet, depuis leur création, les ORIL, c'est-à-dire les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir, n'ont toujours pas trouvé de financements adaptés et ne peuvent pas se développer.

Cela dit, la commission a repoussé ces amendements, estimant que ce n'était pas vraiment l'objet de la loi que de traiter de tels problèmes.

M. François Brottes. Mais ce sont de vrais problèmes !

M. Patrick Rimbert, *rapporteur*. Toutefois, la commission demande instamment au Gouvernement qu'il donne quelques explications sur les problèmes de l'immobilier de loisir et en particulier des ORIL, je le répète, dont le développement est entravé faute d'un financement suffisant.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir ont été créées par l'article 34 de la loi de finances pour 1999, qui renvoie la définition de leur contenu à un décret en Conseil d'Etat. Ce décret a un peu tardé et c'est ce qui explique le dépôt de ces amendements. Et je comprends que M. Brottes ait souligné qu'il s'agissait de vrais problèmes.

Je peux indiquer aux auteurs des amendements que ce décret est actuellement en cours d'examen par le Conseil d'Etat.

Ces amendements seraient fondés dans l'hypothèse où la base législative posée par la loi de finances pour 1999 se révélerait fragile et serait remise en cause.

L'examen par le Conseil d'Etat du projet de décret devrait permettre de clarifier très rapidement cette question, laquelle pourrait être évoquée de nouveau si c'était nécessaire lors de la suite de l'examen de ce projet de loi.

Le Gouvernement demande donc aux auteurs des amendements de les retirer au bénéfice de l'engagement qu'il prend de revoir le problème dans la suite de la discussion de ce projet de loi si l'examen du décret par le Conseil d'Etat faisait apparaître des difficultés. Sinon, j'en demanderai le rejet.

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Compte tenu de l'engagement de M. le secrétaire d'Etat, je retire l'amendement n° 381.

M. le président. L'amendement n° 381 est retiré.

La parole est à M. Jean Proriol.

M. Jean Proriol. Monsieur le secrétaire d'Etat, il serait préférable que nous adoptions ces amendements. Ainsi, nous aurions l'assurance que le sort des opérations en question ne dépend pas de l'agrément du Conseil d'Etat.

Je rappelle que lors du Conseil national de la montagne qui s'est tenu à Ax-les-Thermes le 19 mars 1999, donc après l'adoption de la loi de finances de 1999, le

Premier ministre a confirmé sa volonté de permettre aux collectivités locales et aux opérateurs locaux d'engager l'effort qui s'impose pour mettre à niveau l'offre locative touristique, dont la dégradation nuit à l'image des stations françaises et qu'il est urgent d'enrayer sous peine de voir se développer des friches touristiques.

Vous nous dites, monsieur le secrétaire d'Etat, que tout dépend d'une décision du Conseil d'Etat. Mais si tout cela était inscrit dans la loi, nous pourrions aller de l'avant, et ainsi rejoindre le souhait du Premier ministre. Il vaut donc mieux amender.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

M. le secrétaire d'Etat au logement. Les dispositions en question figurent déjà dans une loi : la loi de finances pour 1999. Les revoter serait préjuger leur fragilité, laquelle n'est pas établie à ce jour.

Si le Conseil d'Etat soulève des objections, nous pourrions au moins les prendre en compte dans une rédaction qui permettrait alors de pouvoir faire face très précisément et très opportunément au problème posé.

Avec ces amendements, nous nous répéterions sans savoir si c'est utile ou non.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 33. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1407.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. MM. Michel Bouvard, Ollier, Estrosi, Chavanne, Accoyer, Vannson, Proriol, Meylan et Gaymard ont présenté un amendement, n° 1408, ainsi libellé :

« Après l'article 84, insérer l'article suivant :

« Le titre II du livre III du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre VI ainsi rédigé :

#### « CHAPITRE VI

#### « Réhabilitation de l'immobilier de loisir

« Art. L. 326. – Peuvent bénéficier d'une aide financière des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de l'Etat, les travaux de réhabilitation des logements ou de leurs parties communes engagées dans le cadre des opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir.

« Les bénéficiaires de l'aide définie à l'alinéa précédent sont :

« – les propriétaires bailleurs engagés contractuellement pour une durée équivalente ou supérieure à neuf ans dans une mise en marché locatif auprès d'un professionnel ou d'un organisme local de tourisme agréé,

« – les personnes physiques ou morales ayant la charge des travaux de réhabilitation et la mise en marché locatif durable,

« – la copropriété ayant la charge des travaux relatifs aux parties communes.

« Le versement de l'aide est soumis à l'engagement du bénéficiaire à souscrire aux conditions et modalités du cahier des charges arrêtées par l'instance délibérante précisant notamment :

« - les caractéristiques techniques des logements améliorés (parties privatives et/ou parties communes),

« - les modalités de location des logements ayant donné lieu à l'octroi de primes,

« - les modalités de contrôle et de respect des engagements du bailleur ou bénéficiaire de l'aide.

« Les modalités d'octroi des aides visées à l'alinéa premier du présent article seront précisées par décret en Conseil d'Etat. »

« *Art. L. 327.* - En cas d'inobservation des engagements du bénéficiaire de l'aide, il sera fait application des mesures prévues aux articles L. 322-2 et L. 322-3 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Jean Proriol.

M. Jean Proriol. Cet amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Cet amendement, qui vise à préciser les conditions d'octroi des aides financières accordées par les collectivités publiques à une action économique, s'il est opportun, aurait tout de même mieux sa place dans le cadre du projet de loi dont j'ai indiqué tout à l'heure qu'il avait été transmis au Conseil d'Etat et qu'il viendrait en discussion au mois de juin prochain.

M. Gilles Carrez. On retarde, on retarde. Finira-t-il par venir ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Il est devant le Conseil d'Etat !

Cela dit, vous savez que les aides prévues par le code de la construction et de l'habitation sont réservées aux résidences principales. Cet amendement constituerait donc une novation curieuse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1408.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. M. Michel Bouvard a présenté un amendement, n° 437, ainsi rédigé :

« Après l'article 84, insérer l'article suivant :

« Par dérogation aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dans le cadre des villages résidentiels de tourisme, le propriétaire du bien concerné et l'administrateur de biens, exploitant, peuvent conclure un contrat de gestion concernant la durée de l'opération de réhabilitation, soit au moins neuf ans. »

La parole est à M. Gilles Carrez, pour défendre cet amendement.

M. Gilles Carrez. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement veut appeler l'attention de l'auteur de l'amendement sur le caractère inutile de sa proposition. En effet, l'activité

concernée n'est pas une activité couverte par la réglementation dite Hoguet des agents immobiliers administrateurs de biens. Il s'agit non pas d'une activité de gestion immobilière mais d'une activité d'exploitation commerciale, par laquelle l'exploitant supporte les risques de son activité. Le contrat liant les parties n'étant pas un contrat de mandat, il n'y a pas lieu de déroger à la loi du 2 janvier 1970.

M. Gilles Carrez. Compte tenu de la réponse du secrétaire d'Etat, je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 437 est retiré.

## Avant l'article 85

M. le président. Je donne lecture de l'intitulé de la section 5 et de la sous-section 1 :

### Section 5

#### Les droits des locataires

##### Sous-section 1

##### Le règlement amiable des conflits locatifs

M. Aubron a présenté un amendement, n° 1371, ainsi rédigé :

« Avant l'article 85, compléter l'intitulé de la sous-section 1 par les mots : "et le développement de la négociation". »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir cet amendement.

M. Jean-Louis Dumont. Il est défendu : il s'agit de développer la négociation entre bailleurs et locataires.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1371.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Nous en arrivons à l'amendement n° 1133 du Gouvernement et à l'amendement n° 314 de la commission, au sous-amendement n° 1428 de M. Dauge et à l'amendement n° 763 de M. Cacheux, précédemment réservés.

Les trois amendements, nos 1133, 314 et 763, sont soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 1133, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

« Avant l'article 85, insérer les dispositions suivantes :

##### Sous-section 1 A

##### Dispositions relatives à l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent

« Art. 85 A. - I. - 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 modifiée :

« 1. Le deuxième alinéa de l'article 2 est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, elles ne s'appliquent pas aux locations à caractère saisonnier ni, hormis les premier et deuxième alinéas de l'article 6 et l'article 20 *bis*, aux locaux meublés, ni aux logements-foyers, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi. »

« 2. Au début de l'article 6, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître d'anomalie pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, adapté à l'usage d'habitation et doté d'éléments de confort permettant notamment l'intimité et le repos.

« Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et aux locaux visés au deuxième alinéa du même article à l'exception des logements-foyers, qui sont soumis à des réglementations spécifiques. »

« 3. Il est inséré un article 20 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 20 *bis*. – Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut, dans un délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. A défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer. »

« 4. Il est inséré un article 24 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 24 *bis*. – Lorsque plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la commission nationale de concertation et agréée à cette fin ; si le litige porte sur les caractéristiques du logement mentionnées au premier alinéa de l'article 6, ce mandat peut être donné en outre à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi d'orientation et de lutte contre l'exclusion, et agréée à cette fin. »

« 5. Il est inséré un article 41 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 41 *bis*. – Les dispositions de l'article 20 *bis* sont applicables aux contrats en cours pendant un délai d'un an à compter de la publication du décret d'application mentionné au deuxième alinéa de l'article 6 de la présente loi. »

« II. – Les articles L. 542-2, L. 542-6, L. 553-4, L. 831-3, L. 831-7 et L. 835-2 du code de la sécurité sociale sont ainsi modifiés :

« 1. Dans le troisième alinéa de l'article L. 542-2 les mots : "à des conditions minima de salubrité et de peuplement" sont remplacés par les mots : "aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et à des conditions minima de peuplement". » ;

« 2. La première phrase de l'article L. 542-6 est remplacée par une phrase ainsi rédigée : "Les organismes ou services débiteurs de prestations familiales

sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences prévues au 2° de l'article L. 542-2". » ;

« 3. Le sixième alinéa de l'article L. 553-4 est ainsi rédigé :

« L'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 est versée à l'allocataire, sauf dans les cas suivants où elle est versée soit au prêteur lorsque l'allocataire est propriétaire, soit au bailleur du logement, sous réserve que le logement réponde aux exigences prévues au 2° de l'article L. 542-2, lorsque l'allocataire est locataire. » ;

« 4. Il est inséré après le neuvième alinéa de l'article L. 553-4 un alinéa ainsi rédigé :

« 4° L'allocataire est locataire d'un logement dont les revenus sont soumis aux dispositions du *g* ou du cinquième alinéa du *e* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. » ;

« 5. Dans le premier alinéa de l'article L. 831-3 les mots : "à des conditions de salubrité, de peuplement et d'occupation" sont remplacés par les mots : "aux dispositions mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et à des conditions de peuplement et d'occupation. » ;

« 6. La première phrase de l'article L. 831-7 est ainsi rédigée : "Les organismes et services mentionnés à l'article L. 835-1 sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences visées au premier alinéa de l'article L. 831-3". » ;

« 7. Le deuxième alinéa de l'article L. 835-2 est ainsi rédigé :

« L'allocation de logement est versée à l'allocataire, sauf dans les cas suivants où elle est versée soit au prêteur lorsque l'allocataire est propriétaire, soit au bailleur du logement, sous réserve que le logement réponde aux exigences visées au premier alinéa de l'article L. 831-3, lorsque l'allocataire est locataire. » ;

« 8. Il est inséré après le cinquième alinéa de l'article L. 835-2 un alinéa ainsi rédigé :

« 4° L'allocataire est locataire d'un logement dont les revenus sont soumis aux dispositions du *g* ou du cinquième alinéa du *e* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. »

Sur cet amendement, je suis saisi de deux sous-amendements, nos 1558 et 1559, présentés par M. Daniel Marcovitch.

Le sous-amendement n° 1558 est ainsi rédigé :

« Dans le cinquième alinéa (2) du I de l'amendement n° 1133, substituer aux mots : "d'anomalie", les mots : "de risques manifestes". »

Le sous-amendement n° 1559 est ainsi rédigé :

« Au début du dixième alinéa (4) du I de l'amendement n° 1133, substituer aux mots : "Lorsque plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent", les mots : "Lorsqu'un locataire a avec un bailleur un litige locatif, il peut". »

L'amendement n° 314, présenté par M. Rimbart, rapporteur, Mme Jambu, MM. Marchand, Marcovitch et Vaxès, est ainsi libellé :

« Après l'article 71, insérer l'article suivant :

« I. – Le premier alinéa de l'article L. 1720 du code civil est complété par les mots : "Les immeubles ne présentant pas un caractère de

décence compatible avec la dignité humaine ne peuvent être mis en location à des fins d'habitation". »

« II. - Dans le premier alinéa de l'article premier 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, les mots : "le droit au logement", sont remplacés par les mots : "le droit à un logement décent".

« III. - Le dernier alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par les mots : "sauf les dispositions du premier alinéa de l'article 6".

« IV. - Le premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le bailleur est obligé de louer tout local d'habitation dans des conditions de décence conformes à l'article 1720 du code civil. A ce titre, le local assure la sécurité matérielle des occupants contre les risques manifestes liés au bâti, à l'alimentation en énergie, à la propagation des incendies. Il garantit un minimum de confort en matière d'équipement et de surface de logement et permet le repos. Il ne présente pas de danger manifeste pour la santé des occupants. Il est dans un état conforme à l'usage pour lequel il est fait. Les conditions de décence des locaux d'habitation sont précisées par un décret en Conseil d'Etat. Seuls l'occupant et les associations mentionnées à l'article 25 *bis* peuvent se prévaloir du manquement à ces conditions.

« Le bailleur est obligé en outre :

« V. - Il est inséré dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée un article 25 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 25 bis. - L'occupant du local d'habitation peut contester la décence du logement ou à défaut de réponse du bailleur dans le délai de deux mois à compter de l'avis de réception, chaque partie peut saisir la commission de conciliation prévue à l'article 20. A défaut d'accord constaté par la commission ou à défaut d'achèvement des travaux dans le délai indiqué par celle-ci, chaque partie peut saisir le juge. Celui-ci détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut d'office assortir d'une astreinte.

« Les associations de locataires, de consommateurs ou de défense des droits de l'homme affiliés à des organisations faisant partie de la commission nationale de concertation prévue par la présente loi, du conseil national de la consommation ou du conseil national de l'habitat peuvent agir conjointement à l'occupant dans les différentes actions prévues au présent article. Elles bénéficient des dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-7 et L. 422-1 du code de la consommation. Les personnes morales ayant la responsabilité de l'attribution d'aides personnelles aux occupants des locaux d'habitation bénéficient des mêmes dispositions. »

« VI. - L'article L. 43 du code de la santé publique est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Tout local d'habitation doit présenter des conditions de décence conformes à l'article 1720 du code civil. A ce titre, le local assure la sécurité matérielle des occupants contre les risques manifestes liés au bâti, à l'alimentation en énergie, à la propagation des incendies. Il garantit un minimum de confort en matière d'équipement et de surface de logement et

permet le repos. Il ne présente pas de danger manifeste pour la santé des occupants. Il est dans un état conforme à l'usage pour lequel il est fait. Les conditions de décence des locaux d'habitation sont précisées par un décret en Conseil d'Etat.

« VII. - Après le quatrième alinéa de l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le bailleur s'engage à louer le local d'habitation conforme aux conditions de décence définies par l'article L. 1720 du code civil et l'article 6, premier alinéa, 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. L'allocataire peut revenir sur son accord lorsqu'un avis de la commission départementale de conciliation prévue par la même loi ou un jugement constate la non-conformité aux conditions de décence. »

« VIII. - L'article L. 835-2 du code de la sécurité sociale est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le bailleur s'engage à louer le local d'habitation conforme aux conditions de décence définies par l'article L. 1720 du code civil et l'article 6, premier alinéa, 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. L'allocataire peut revenir sur son accord lorsqu'un avis de la commission départementale de conciliation prévue par la même loi ou un jugement constate la non-conformité aux conditions de décence. »

« IX. - L'article L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le bailleur s'engage à louer le local d'habitation conforme aux conditions de décence définies par l'article L. 1720 du code civil et l'article 6, premier alinéa, 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. L'allocataire peut revenir sur son accord lorsqu'un avis de la commission départementale de conciliation prévue par la même loi ou un jugement constate la non-conformité aux conditions de décence. »

« X. - La loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat est ainsi modifiée :

« 1° La première phrase de l'article premier est ainsi rédigée :

« Les dispositions de la présente loi règlent les rapports entre les bailleurs et les occupants de tout local d'habitation pour l'exécution de travaux destinés à mettre le local en conformité avec les conditions de décence mentionnées à l'article L. 1720 du code civil et à l'article 6, premier alinéa, 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. »

« 2° L'article 3 est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« L'occupant propose au bailleur l'imputation d'une liste de dépenses sur les loyers à venir par lettre recommandée avec avis de demande de réception. En cas de désaccord ou d'absence de réponse du bailleur dans le délai d'un mois, le juge peut être saisi et fixer le montant et le calendrier de cette imputation. »

« XI. - La première phrase de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, est ainsi rédigée :

« Les locaux vacants conformes aux conditions de décence prévues par l'article L. 1720 du code civil et à l'article 6, premier alinéa, 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, ne sont pas soumis aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée. »

Sur cet amendement, M. Dauge a présenté un sous-amendement, n° 1428, ainsi rédigé :

« Supprimer la dernière phrase du dernier alinéa du V de l'amendement n° 314. »

L'amendement n° 763, présenté par M. Cacheux, est ainsi libellé :

« Avant l'article 72, insérer l'article suivant :

« I. - Le premier alinéa de l'article 1720 du code civil est complété par une phrase ainsi rédigée : si la chose est un bien immobilier insalubre au sens de l'article L. 26-2 du code de la santé publique, la location est interdite. »

« II. - Dans le dernier alinéa du même article, après les mots "devenir nécessaires" sont insérés les mots "y compris lorsque la chose louée est un bien immobilier, celles qui apparaîtraient à cause d'insalubrité au sens de l'article L. 26-2 du même code et". »

La parole est à M. le secrétaire d'Etat, pour soutenir l'amendement n° 1133.

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Monsieur le président, vous venez de l'indiquer la question du logement décent fait l'objet de plusieurs amendements, le n° 1133 du Gouvernement, le n° 314 du rapporteur, avec le sous-amendement n° 1428 de M. Dauge, et le n° 763 de M. Cacheux.

Le Gouvernement partage l'analyse qui est faite sur la gravité de certaines situations et sur le caractère inadéquat des définitions actuelles.

C'est la raison pour laquelle Jean-Claude Gayssot et moi-même avons confié l'an passé à Mme Bouché, inspectrice générale de l'équipement, une mission d'expertise. Il en était résulté un excellent rapport,...

**M. Alain Cacheux.** Remarquable !

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** ... dont le Conseil national de l'habitat a d'ailleurs largement débattu.

Nous proposons de donner enfin un fondement juridique à la notion de logement décent en l'introduisant dans la loi du 6 juillet 1989, qui régit les rapports locatifs.

Désormais, les locaux loués à titre d'habitation principale devront respecter des règles modernes en matière de sécurité physique et de santé, et disposer d'éléments minimum de confort - cela répond aux préoccupations exprimées tout à l'heure par M. Billard. Ces dispositions s'appliqueront également aux locations meublées et aux logements-foyers.

Si le logement loué n'est pas satisfaisant, et à défaut d'accord entre les parties, le juge pourra être saisi. Celui-ci déterminera les travaux à réaliser et pourra réduire les loyers si la mise en conformité n'est pas faite.

En outre, les associations de locataires et de défense de personnes en situation d'exclusion pourront intervenir.

Enfin, les mêmes conditions de décence seront retenues pour le droit à l'allocation logement, qu'elle soit familiale ou sociale, répondant en cela aux interventions de plusieurs d'entre vous. Les caisses d'allocations familiales pourront procéder à toute vérification sur place et le versement des allocations en tiers payant au propriétaire pourra être suspendu.

Ce dispositif prend en compte les différentes propositions qui ont été faites depuis quelques semaines. Le Gouvernement n'a pas exprimé son accord avec la formule du certificat d'habitabilité ou du permis de louer qui existe en Wallonie depuis 1995 et qui concerne, d'ailleurs, les immeubles de plus de vingt ans. Les informations dont nous disposons montrent que l'expérience n'est pas si concluante que cela, de nombreux bourgeois refusant, faute de moyens, de procéder au recensement qu'implique la délivrance de ces permis.

Nous-mêmes, serions-nous sûrs que les maires à qui nous voudrions confier cette responsabilité en auraient les moyens ? La question mérite d'être posée.

Le Gouvernement considère qu'il n'est pas nécessaire - je m'adresse particulièrement à M. le rapporteur -, de prévoir, en cas de contestation, une procédure préalable devant la commission de conciliation avant de saisir le juge. D'une part, cela risquerait de rallonger la procédure au détriment du locataire. D'autre part, l'expertise éventuellement demandée par la commission ne ferait pas foi devant un juge, tout en constituant un double emploi coûteux avec l'expertise judiciaire proprement dite.

Enfin, le Gouvernement n'est pas favorable à l'insertion de la notion de logement décent dans le code de la santé. Celui-ci définit l'insalubrité, notion évidemment différente de celle de logement décent.

En retenant cette notion nouvelle, nous faisons ensemble une grande avancée sociale, et je souhaite que les auteurs des divers amendements soient satisfaits par l'amendement que je viens de présenter.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 314.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** La définition du logement décent s'appuie sur un fondement juridique relativement faible. Dans l'état actuel du droit, le locataire a surtout l'obligation de payer son loyer, sans disposer de beaucoup de droits en contrepartie, contrairement au propriétaire - je ne parle pas de tous les propriétaires, qui, dans leur grande majorité, s'acquittent bien de leurs obligations, M. Gayssot et M. Besson l'ont souligné.

**M. Alain Cacheux.** Bien sûr.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Non, je vise là les marchands de sommeil.

Nous nous sommes longuement interrogés, notamment M. Marcovitch dans son rapport,...

**M. Alain Cacheux.** Excellent rapport !

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** ... où figure un très bel encadré sur la réponse apportée à cette question par la Belgique, réponse qui ne semblait pas avoir sa faveur.

Avec l'amendement de la commission, nous donnons des droits à l'ensemble des locataires, surtout à ceux dont les propriétaires sont des marchands de biens.

Vous avez émis, monsieur le secrétaire d'Etat, quelques restrictions à nos propositions. D'autres que moi pourront réagir, notamment notre collègue Marcovitch - je respecte bien sûr le droit d'expression des députés.

Quant à l'amendement du Gouvernement, que la commission a examiné, j'y vois, pour ma part, un durcissement quant aux capacités du juge à intervenir et à se faire entendre.

Cela dit, cet amendement marque une grande avancée, la commission l'a reconnu en émettant un avis favorable. Vous venez de le dire, monsieur le secrétaire d'Etat, la loi de solidarité et de renouvellement urbains peut ainsi s'appuyer sur un élément fort pour les locataires, qui sont nombreux dans les grandes agglomérations à ne pas avoir de droits réels.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux, pour défendre l'amendement n° 763.

**M. Alain Cacheux.** L'amendement n° 763 vise en particulier, comme l'amendement de la commission, à modifier le code civil et son article 1720 pour interdire explicitement à la location tout logement, meublé ou non, qui ne respecte pas les normes fixées par décret. Il inscrit le droit au logement décent comme un droit fondamental.

La proposition de la commission me paraît constituer une affirmation politique forte, qu'il faut maintenir. Si l'on peut s'interroger sur la constitutionnalité de cette disposition, il me paraît normal que, nous, parlementaires affirmions avec force cette valeur, à charge pour chacun d'assumer sa responsabilité. J'ai malgré tout du mal à imaginer que le Conseil constitutionnel puisse considérer que le droit du propriétaire est atteint lorsque le législateur empêche qu'un logement insalubre soit mis en location. C'est la force de cette disposition que d'inscrire le droit à un logement décent comme étant un droit fondamental.

D'autres propositions intéressantes concernent notamment le régime des aides au logement.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** L'amendement qui vient d'être présenté par le Gouvernement marque une avancée certaine. Je suis persuadé qu'il touchera beaucoup plus de monde et aura beaucoup plus d'influence dans les temps qui viennent que l'article 25 qui prévoit 20 % de logement social par commune.

**M. Alain Cacheux.** Probablement !

**M. Daniel Marcovitch.** En effet, ce sont certainement plus de deux millions de nos concitoyens qui vont être concernés.

Cet amendement met en cause également l'un des contrats les plus inégaux qui existent à l'heure actuelle, le contrat de bail, par lequel tous les droits sont réservés au propriétaire et très peu au locataire. Pour la première fois, on donne au locataire la possibilité réelle de se dresser, grâce au droit et à la justice, contre un propriétaire abusif.

L'amendement du Gouvernement présente certes des avancées par rapport à l'amendement n° 314 que je défends. Néanmoins, puisque cet amendement est si important, puisqu'il marque une telle avancée manifeste dans le droit des gens, il doit, comme M. Cacheux le demandait, être inscrit dans le code civil.

**M. Alain Cacheux.** Très juste !

**M. Daniel Marcovitch.** Par ailleurs, je ne suis pas persuadé que l'on puisse faire l'économie d'une commission de conciliation.

**M. Alain Cacheux.** C'est vrai !

**M. Daniel Marcovitch.** Il est possible d'éviter avec cette commission un procès. On a l'habitude de dire qu'un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès, j'ai envie de dire qu'un bon arrangement vaut mieux qu'un mauvais procès.

**M. Alain Cacheux.** Exactement !

**M. Daniel Marcovitch.** Et donc le passage par la commission départementale ne me semble pas totalement superflu.

**M. Alain Cacheux.** C'est une bonne idée.

**M. Daniel Marcovitch.** L'amendement du Gouvernement prévoit que seuls plusieurs locataires soumis à un même propriétaire peuvent faire appel aux associations pour les représenter. Mais, cela a été dit et répété, les locataires qui sont sous l'emprise d'un marchand de sommeil, d'un propriétaire fort, qui les exploite, sont souvent totalement démunis.

**M. Alain Cacheux.** C'est vrai.

**M. Daniel Marcovitch.** Ils ont besoin de cette aide – je ne parle pas de l'aide juridictionnelle, qui est souvent longue, même si elle ne coûte rien. Il n'est donc pas inutile de prévoir que chacun des individus pourra, à titre personnel, s'adresser à ces associations.

Si ces quelques points étaient repris dans l'amendement du Gouvernement, rien ne s'opposerait à ce que nous nous rallions à cette synthèse et que nous retirions l'amendement n° 314.

**M. Alain Cacheux.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à Mme Janine Jambu.

**Mme Janine Jambu.** La question du logement décent est l'une des principales préoccupations du groupe communiste. Nous ne pouvons donc que nous réjouir de l'amendement gouvernemental, qui reprend l'essentiel de nos propositions en la matière.

Nous avons proposé, après l'article 60, d'affiner la notion de décence en prévoyant le principe d'une inscription réglementaire des normes minimales d'habitat décent.

La représentation nationale ne peut que s'honorer de l'adoption de telles mesures, propres à voir l'importance de la dignité humaine de chacun et donc de tous mieux respectée.

**M. Alain Cacheux.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Carrez.

**M. Gilles Carrez.** Je ne comptais pas intervenir à ce stade du débat parce que chacun, à l'évidence, est favorable à la notion de logement décent, favorable à la lutte contre les marchands de sommeil qui louent à des prix excessifs de véritables taudis, mais ce qu'a dit M. Marcovitch à l'instant me paraît une véritable caricature.

M. Marcovitch vient d'affirmer sérieusement qu'il y avait un rapport totalement inégal entre le propriétaire, qui était toujours fort, et le locataire, qui était toujours démuné.

**M. Alain Cacheux.** Dans l'habitat insalubre !

**M. Daniel Marcovitch.** Le contrat locatif est en effet le plus inégalitaire qui soit.

**M. Alain Cacheux.** On parle de « décence ».

**M. Gilles Carrez.** La notion de « décence », comme beaucoup d'autres abordées au cours de ce texte, est une notion dont les limites sont parfois difficiles à établir.

Je peux témoigner de ce que vivent au quotidien certains petits propriétaires, souvent des personnes âgées, qui n'ont pour vivre, en complément d'une modeste retraite, que le loyer qu'ils espéraient percevoir du petit patrimoine qu'ils ont pu constituer grâce à l'argent épargné leur vie durant. Très souvent, ces personnes vous expliquent en pleurs dans votre permanence de maire que le locataire ne paye pas son loyer. Quand vous voyez que le locataire est manifestement indélicat – vous le connaissez, vous êtes maire – quand vous constatez que le locataire affiche un train de vie bien supérieur à celui du propriétaire, quand vous savez que les moyens juridiques à la disposition de la personne âgée pour reprendre son logement, retrouver le revenu indispensable pour compléter sa modeste retraite, sont aussi difficiles à mettre en œuvre, prennent autant de temps, que l'expulsion qui finit par arriver est si longue à obtenir, vous vous dites que cette vision de la société, selon laquelle, par définition, le propriétaire est fort et le locataire est faible, est vraiment manichéenne.

Bien sûr, vous vous abritez derrière la notion de logement insalubre. Certes, il est inadmissible de louer des logements insalubres. Mais je voudrais appeler votre attention sur un effet pervers de plus en plus fréquent. Un nombre croissant de propriétaires, et notamment parmi les personnes âgées, après avoir rencontré de très graves difficultés alors qu'elles étaient de bonne foi et leur locataire de mauvaise foi, ne louent plus. Ce déséquilibre en défaveur du propriétaire est une des explications importantes du taux de vacance, qui a tendance à augmenter.

Nous rejoignons là un problème de fond : nous souhaitons, au travers du projet de loi sur lequel nous travaillons depuis plusieurs jours, tirer le meilleur parti possible du bâti et favoriser la réhabilitation de l'existant, mais des dispositions excessives, beaucoup trop inquiétantes pour les propriétaires, risquent de les dissuader de louer. Nous aurons alors été à l'inverse de l'objectif poursuivi.

Je vous demande d'être très attentifs à ce risque. Sur tout, ne croyez pas que le propriétaire est systématiquement quelqu'un de fort qui s'inscrit dans un rapport de supériorité par rapport au locataire, car ce n'est pas ce que nous voyons au quotidien.

**M. Alain Cacheux.** Nous ne parlons que des logements insalubres !

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

**M. Jean-Michel Marchand.** Je ne reprendrai pas les arguments qui ont été développés de ce côté-ci de l'hémicycle.

Monsieur le secrétaire d'Etat, je vous ai écouté avec attention, mais j'ai dû mal vous comprendre.

Au second alinéa du 2 du I de votre amendement, je lis :

« Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et aux locaux visés au deuxième alinéa du même article à l'exception des logements-foyers, qui sont soumis à des réglementations spécifiques. »

J'avais cru comprendre que nous avions pour objectif de faire entrer les logements-foyers, en particulier ceux qui connaissent les situations les plus dramatiques, où l'on trouve des travailleurs migrants, dans le droit commun. Mais peut-être m'assurerez-vous que ces « réglementations spécifiques » sont plus strictes encore.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Je voulais rebondir sur la proposition de M. Marcovitch de réaliser une synthèse harmonieuse entre la proposition de la commission et celle du Gouvernement.

L'amendement de la commission complétant l'article 1720 du code civil, interdit explicitement à la location tout logement qui ne respecte pas les normes fixées par décret. Il affiche donc très clairement l'idée qu'on ne peut louer un logement insalubre. C'est là une idée forte qu'il nous faut retenir.

Monsieur le secrétaire d'Etat, même si votre amendement contient aussi des idées fortes qu'il faudrait retenir, il n'interdit pas explicitement la location des logements indécents, la « décence » étant d'ailleurs définie comme une référence ouvrant droit aux aides de la politique du logement, ainsi que je l'ai rappelé lorsque nous avons discuté de l'article 72.

J'en viens aux recours.

M. Marcovitch ouvre la possibilité aux associations de défense de s'autosaisir de situations et de les porter devant la justice. A cet égard, je ferai observer à M. Carrez que nous ne visons que les logements insalubres et qu'il ne s'agit pas de mettre en cause l'immense majorité des propriétaires qui louent des logements corrects et qui ont parfois quelques problèmes avec leurs locataires.

La proposition de la commission consistant à donner aux associations la possibilité de s'autosaisir est bonne.

J'ajoute que prévoir une étape de conciliation avant l'action en justice peut permettre un règlement plus facile des conflits et faciliter les démarches des locataires. Ainsi que M. Marcovitch l'a dit tout à l'heure, il vaut mieux un compromis qu'un mauvais procès.

Notre collègue donne en outre un pouvoir plus fort au juge, qui peut prononcer une astreinte en cas d'inexécution de ses obligations par le bailleur. Il s'agit là de propositions fortes qui méritent d'être reprises dans une rédaction de synthèse si, monsieur le secrétaire d'Etat, vous acceptez, comme je pense que vous allez le faire, une synthèse de toutes ces propositions.

Un logement indécents peut faire l'objet d'un recours par le locataire auprès d'un tribunal...

**M. le président.** Monsieur Cacheux, vous êtes déjà intervenu sur l'amendement n° 763. Pourriez-vous conclure ?

**M. Alain Cacheux.** J'en termine, monsieur le président. Mais ces sujets sont importants pour des millions de personnes...

**M. le président.** Vous vous êtes déjà exprimé !

**M. Alain Cacheux.** Je pense que, pour ce qui concerne les recours, les propositions de M. Marcovitch sont meilleures.

S'agissant, en revanche, du régime des aides au logement, celles du Gouvernement sont infiniment préférables – je pense en particulier au fait que les logements indécents pourront être inéligibles à l'allocation logement. Cela renforcera le pouvoir des CAF en matière de contrôle de l'habitabilité des logements.

**M. le président.** Monsieur Cacheux, je vous informe que je ne suis saisi d'aucune synthèse. D'ailleurs, il ne serait pas possible d'en élaborer une sur-le-champ.

S'il est adopté, l'amendement du Gouvernement fera tomber l'amendement de la commission et le vôtre. Mais je ne suis pas saisi, que ce soit bien clair, d'amendement de synthèse.

Avant que l'Assemblée ne se prononce sur ces trois textes, je vais donner la parole à M. Daniel Marcovitch, pour soutenir ses sous-amendements n<sup>os</sup> 1558 et 1559 à l'amendement du Gouvernement.

Monsieur Marcovitch, vous avez la parole.

**M. Daniel Marcovitch.** Le premier sous-amendement est de peu d'intérêt. Il tend à remplacer la référence à une « anomalie » par celle à des « risques manifestes » pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé.

Quant au second, il précise que les personnes seules peuvent faire appel aux associations pour les représenter et les défendre lorsqu'elles sont en conflit avec un propriétaire plus qu'indélicat.

Pour finir, j'en appellerai à la bonne volonté du secrétaire d'Etat pour qu'il accepte que le I de l'amendement de la commission soit intégré au sien.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Ces deux sous-amendements ont été rédigés dans le même esprit que l'amendement de la commission, qui va tomber. *(Sourires.)* J'y suis tout à fait favorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** La courtoisie me commande de répondre aux intervenants.

Je voudrais d'abord rassurer M. Marchand en lui indiquant que, s'il y a une exception pour les logements-foyers, c'est uniquement parce qu'ils ne sont pas soumis aux mêmes normes. J'ajoute que les exigences de décence ne peuvent qu'être en tout état de cause plus fortes.

Je reviens au débat qui a paru opposer M. Marcovitch et M. Carrez.

M. Marcovitch a eu raison de fustiger les marchands de sommeil et M. Carrez a eu raison de rappeler que certains bailleurs sont des personnes seules, fragiles, âgées et quelquefois impécunieuses.

Il faut, en l'occurrence comme en toute chose, faire prévaloir une solution de sagesse et d'équilibre.

Après avoir entendu ce qui a été dit sur l'équilibre ou les déséquilibres du bail de location, je rappellerai l'excellent travail qu'avait fait l'Assemblée nationale en adoptant une proposition de loi, déposée à l'époque par M. Mermaz. Le rapporteur était M. Malandain et je représentais moi-même le Gouvernement. Ce texte avait abouti à la loi du 6 juillet 1989.

Si nous ne parlons pas de ce texte, c'est qu'il a vraisemblablement résolu beaucoup de problèmes et rétabli un équilibre dans un domaine où la situation n'était pas satisfaisante. J'en veux pour preuve que la seule modification du texte qui soit intervenue depuis son adoption en 1989, date de 1994. Elle a été votée d'une manière consensuelle par le Parlement car elle résultait d'un accord qui était intervenu entre les organisations de locataires et les organisations de propriétaires. Ce fut le premier accord social de ce type de l'histoire des relations souvent tumultueuses entre ces deux types d'organisations.

La représentation nationale peut donc être fière de ce qu'elle a fait en d'autres temps, puisque la législation dont je parle se trouve confortée par les onze années qui viennent de s'écouler.

J'en viens maintenant aux sous-amendements.

S'agissant du sous-amendement n<sup>o</sup> 1559, auquel M. Marcovitch a exprimé tout son attachement, je me dois d'indiquer que la tradition dans notre pays veut que les litiges individuels entraînent l'intervention du recours à une profession qu'il connaît bien, celle d'avocat. Le Gouvernement n'a pas l'intention de déroger à cette tradition, la représentation nationale étant bien sûr juge de sa propre position.

Quant au sous-amendement n<sup>o</sup> 1558, qui tend à remplacer le mot « anomalie » par les mots « risques manifestes », le Gouvernement s'en remet totalement à la sagesse de l'Assemblée.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** J'ai proposé verbalement au Gouvernement d'intégrer à son amendement le paragraphe I de l'amendement de la commission...

**M. le président.** Si le Gouvernement veut corriger son amendement juste avant que je ne le mette aux voix, je veux bien. Qu'en pensez-vous, monsieur le secrétaire d'Etat ?

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Je serais heureux d'aller dans le sens souhaité par M. Marcovitch. J'appelle toutefois son attention sur le fait que l'article 1720 du code civil, qui figure au chapitre II intitulé « Du louage des choses » et à la section 1<sup>re</sup> traitant des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux, couvre un domaine très large : il peut s'agir de la location de logements, mais aussi de celle d'entrepôts, de granges ou d'étables.

J'ajoute que la notion d'insalubrité ne peut bien évidemment s'appliquer qu'à l'habitation principale.

Si l'on suivait M. Marcovitch, on introduirait une disposition dans le code civil à une place qui ne conviendrait pas vraiment. C'est la seule difficulté.

**M. Alain Cacheux.** Je demande la parole, monsieur le président !

**M. le président.** Je pense que l'Assemblée est suffisamment éclairée, monsieur Cacheux.

**M. Daniel Marcovitch.** Monsieur le président...

**M. le président.** Monsieur Marcovitch, M. le secrétaire d'Etat a été clair...

**M. Daniel Marcovitch.** Monsieur le président, je sollicite une suspension de séance de quelques minutes pour réunir mon groupe.

**M. le président.** Je vais donc suspendre la séance.

#### Suspension et reprise de la séance

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

*(La séance, suspendue à trois heures cinq, est reprise à trois heures vingt.)*

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

Sur l'amendement n<sup>o</sup> 1133 du Gouvernement, je suis saisi d'un sous-amendement, n<sup>o</sup> 1560, présenté par M. Marcovitch.

Ce sous-amendement est ainsi libellé :

« Avant le I de l'amendement n<sup>o</sup> 1133, insérer le paragraphe suivant :

« I A. - Après le deuxième alinéa de l'article 1720 du code civil, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Un local à usage d'habitation principale ne présentant pas les caractéristiques de décence ne peut être loué. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Ce sous-amendement est défendu.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Favorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** J'ai déjà expliqué les raisons pour lesquelles le Gouvernement était défavorable à l'introduction de cette disposition dans le code civil. Vous comprendrez que je ne puisse pas modifier ma position.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 1560.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 1558.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 1559.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1133, modifié par les sous-amendements adoptés.

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

**M. le président.** En conséquence, les amendements nos 314 et 763 tombent.

#### Article 85

**M. le président.** « Art. 85. – 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 modifiée :

« I. – L'intitulé du chapitre III du titre I<sup>er</sup> est ainsi rédigé : "Du loyer, des charges et du règlement des litiges".

« II. – Le deuxième alinéa de l'article 20 est remplacé par les alinéas suivants :

« En outre, sa compétence est étendue à l'examen :

« – des litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;

« – des difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 *ter* et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* de la même loi et des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles lorsqu'elles sont soulevées par plusieurs locataires. Pour le règlement de ces litiges, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut, le cas échéant, être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

« La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret. »

« III. – Au premier alinéa du I de l'article 40, les mots : "I. – Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 20," sont remplacés par les mots : "I. – Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 19, du premier alinéa de l'article 20,".

« IV. – Au dernier alinéa du III de l'article 40, les mots : "des articles 18 à 20" sont remplacés par les mots : "des articles 18 et 19, du premier alinéa de l'article 20,".

L'amendement n° 1023 de M. Dray n'est pas défendu.

**M. Rimbart, rapporteur, et Mme Jambu** ont présenté un amendement, n° 349, ainsi rédigé :

« A la fin de la première phrase de l'avant-dernier alinéa du II de l'article 85, substituer aux mots : "plusieurs locataires", les mots : "au moins une association représentative de locataires quand elle existe". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement est défendu.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 349.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Cacheux a présenté un amendement, n° 770, ainsi rédigé :

« Supprimer les deux dernières phrases de l'avant-dernier alinéa et le dernier alinéa du II de l'article 85. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Cet amendement est défendu.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Je retire mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 770 est retiré.

Je suis saisi de trois amendements, nos 344 rectifié, 1016 et 1388, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 344 rectifié, présenté par M. Rimbart, rapporteur, Mme Jambu, MM. Marchand, Marcovitch et Vaxès, est ainsi rédigé :

« Avant le dernier alinéa du II de l'article 85, insérer l'alinéa suivant :

« – des répartitions et de la décence du local d'habitation. Dans ce dernier cas, elle peut faire appel à un expert accepté par les parties et indique dans son avis une liste de travaux nécessaires à la mise en conformité du local d'habitation avec les conditions de décence définies à l'article 6, une répartition des frais d'expertise et un calendrier des travaux. »

L'amendement n° 1016, présenté par MM. Dray, Galut et Mme Picard, est ainsi rédigé :

« Avant le dernier alinéa du II de l'article 85, insérer l'alinéa suivant :

« – des litiges portant sur le caractère décent du logement. »

L'amendement n° 1388, présenté par MM. Dray, Galut et Mme Picard, est ainsi rédigé :

« Compléter l'avant-dernier alinéa du II de l'article 85 par les mots : "de la décence du local d'habitation". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 344 rectifié.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement est défendu.

M. le président. L'amendement n° 1016 n'est pas soutenu, non plus que l'amendement n° 1388.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 344 rectifié ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 344 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Cacheux a présenté un amendement, n° 771, ainsi libellé :

« Après le II de l'article 85, insérer le paragraphe suivant :

« II *bis* - L'article 20 est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Chaque commission peut toutefois comprendre une section par secteurs locatifs définis à l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée. Chaque section est composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal.

« Les structures départementales des organisations nationales de locataires et de bailleurs siégeant à la commission nationale de concertation sont membres de droit de ces sections.

« Pour les litiges relevant du deuxième alinéa du présent article, la commission départementale de conciliation ou la section peut être saisie par le bailleur, le locataire ou par une organisation de locataires représentative au sens de l'article 44 de la présente loi ou par une association de bailleurs. Toutefois pour les litiges relatifs aux modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, la commission ou la section est obligatoirement saisie par une organisation de locataires représentative au sens de l'article 44 de la présente loi ou par une association de bailleurs. Pour la résolution des difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux ou du plan de concertation locative la commission ou la section ne peut être saisie qu'après épuisement des procédures prévues, le cas échéant, par les accords collectifs ou par le plan de concertation. A défaut de conciliation entre les parties, la commission ou la section rend un avis qui peut, le cas échéant, être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

« La composition de la commission départementale de conciliation ou de ses sections, le mode de désignation de leurs membres, leur organisation et leurs règles de fonctionnement sont déterminées soit par un accord collectif conclu par les organisations de bailleurs et de locataires membres de la commission nationale de concertation dans les conditions prévues à l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, soit par décret. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Cet amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Disposition de nature réglementaire. Avis défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?  
M. le secrétaire d'Etat au logement. Même avis que la commission.

M. le président La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 771 est retiré.

Mme Jambu, MM. Vaxès, Meï, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste et apparentés ont présenté un amendement, n° 1119, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 85 par le paragraphe suivant :

« A l'article 25 après les mots "le locataire peut", supprimer les mots "dans un délai d'un an à compter de la prise d'effet du contrat de location initial". »

La parole est à Mme Janine Jambu.

Mme Janine Jambu. Cet amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1119.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. MM. Marchand, Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1269, ainsi libellé :

« Compléter l'article 85 par le paragraphe suivant :

« V. - Il est inséré après l'article 43 un article 43 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 43 *bis*. - Les articles 20 et 40 et les articles 41 à 43 s'appliquent aux logements-foyers. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Cet amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable. Ce dispositif ne peut s'appliquer aux logements-foyers.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Les auteurs de l'amendement ont aussi déposé un amendement n° 1273 rectifié, tendant à créer un statut spécifique pour ce type de structures, amendement auquel le Gouvernement sera favorable. J'apprécierai par conséquent que l'amendement n° 1269 soit retiré.

M. Jean-Michel Marchand. Je le retire.

M. le président. L'amendement n° 1269 est retiré.

Je mets aux voix l'article 85, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 85, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 85

M. le président. M. Aubron a présenté un amendement, n° 1372, ainsi rédigé :

« Après l'article 85, insérer l'article suivant :

« L'article 41 *ter* 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 est ainsi modifié :

« 1<sup>o</sup> Dans la première phrase du dernier alinéa, après les mots : “Commission nationale de concertation”, sont insérés les mots : “ou de chaque commission spécialisée des rapports locatifs prévue à l'article 41 *bis*”.

« 2<sup>o</sup> Dans la deuxième phrase du même alinéa, supprimer les mots : “et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur, ou de la majorité des organisations représentatives des locataires”. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour défendre cet amendement.

M. Jean-Louis Dumont. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Il n'apparaît pas souhaitable au Gouvernement d'imposer sur l'ensemble du territoire national des dispositions résultant d'un accord local, qui répond le plus souvent à des préoccupations ou à des spécificités que l'on ne retrouve pas ailleurs. Pour cette raison, le Gouvernement émet un avis défavorable.

M. Jean-Louis Dumont. M. le secrétaire d'Etat pense peut-être à l'Alsace-Moselle !

M. le président. Retirez-vous cet amendement, monsieur Dumont ?

M. Jean-Louis Dumont. Oui.

M. le président. L'amendement n° 1372 est retiré.

M. Carrez et M. Estrosi ont présenté un amendement, n° 810, ainsi libellé :

« Après l'article 85, insérer l'article suivant :

« L'article 9-1 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 :

« Art. 9-1. – Nonobstant les dispositions des articles 515-5 et 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. »

La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Tout à l'heure, monsieur le secrétaire d'Etat, vous avez vanté la grande qualité de la loi de 1989 régissant les rapports entre les propriétaires et les locataires, mais cette loi n'avait pas tout prévu. Elle avait prévu le mariage, mais pas le PACS !

L'amendement n° 810 vise à combler cette lacune en adoptant, pour le PACS, un dispositif similaire à celui prévu par l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989, qui dispose que les notifications ou significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire lorsque l'existence de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. Une telle disposition me semble d'autant plus nécessaire que le mariage est précédé de la publication des bans, alors que la publicité autour du PACS est moins bien faite. Il s'agit donc d'un amendement de bon sens.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable également.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 810.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Carrez et M. Estrosi ont présenté un amendement, n° 809, ainsi rédigé :

« Après l'article 85, insérer l'article suivant :

« I. – Le premier alinéa du II de l'article 15 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 complété par la phrase suivante : “Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement”. »

« II. – Sous réserve des décisions de justice passées en force chose jugée, sont validés les congés fondés sur la décision de vendre le logement en tant qu'ils n'ont pas satisfait aux dispositions de l'article 46 mentionné au I ci-dessus. »

La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Cet excellent amendement vise à modifier la loi, également excellente, du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété. Il s'agit de clarifier une situation juridique actuellement instable s'agissant du congé vente donné au locataire. La loi exige que l'on mentionne la surface du logement sur l'acte de vente, mais l'obligation s'applique-t-elle au congé vente ? Les tribunaux semblent diverger dans leur appréciation. En revanche, vous avez répondu de façon très claire à M. Masdeu-Arus le 20 septembre dernier, monsieur le secrétaire d'Etat, que cette disposition ne s'appliquait pas au congé vente, et je propose de l'inscrire clairement dans la loi. Sinon, il nous faudra attendre plusieurs années que la Cour de cassation tranche, ce qui sera source d'instabilité.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 809.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 1411, ainsi rédigé :

« Après l'article 85, insérer l'article suivant :

« Il est créé un établissement public régional à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière dénommé Etablissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais.

« Cet établissement public, rattaché à la région Nord - Pas-de-Calais, a pour objet, sur l'ensemble du territoire régional, d'acquérir et gérer, directement ou indirectement, les immeubles à usage locatif social détenus par des sociétés à participation majoritaire de Charbonnages de France dans le res-

pect, notamment, des droits statutaires des mineurs et de leurs ayants droit. L'établissement public peut prendre toutes participations dans les sociétés précitées. Il peut également contribuer au financement, en association avec d'autres personnes publiques, de toutes actions en faveur de l'habitat social et du renouvellement urbain dans la région Nord - Pas-de-Calais.

« Les ressources de l'établissement public sont constituées par les produits de la gestion ou de la vente des logements et terrains dont il dispose, des dividendes de ses participations, des subventions, emprunts et dons et legs qu'il reçoit.

« L'établissement public peut apporter sa caution ou sa garantie à tout emprunt contracté par les sociétés visées au deuxième alinéa.

« L'établissement public est administré par un conseil d'administration composé :

« Au titre des collectivités territoriales :

« - de membres désignés par le conseil régional de la région Nord - Pas-de-Calais ;

« - de membres désignés par les conseils généraux des départements du Nord et du Pas-de-Calais ;

« - de membres désignés par l'association des communes minières des départements du Nord et Pas-de-Calais.

« Au titre des occupants du parc :

« - de membres désignés par les organisations syndicales de mineurs les plus représentatives des départements du Nord et du Pas-de-Calais ;

« - de membres élus par les locataires ;

« Ainsi que de membres désignés par le représentant de l'Etat dans la région Nord - Pas-de-Calais parmi des personnes exerçant ou ayant exercé des responsabilités dans le domaine du logement.

« Les membres désignés par les collectivités territoriales disposent de la majorité des sièges et les membres représentants les occupants du parc d'au moins un quart des sièges.

« Le conseil d'administration élit en son sein un président et désigne un directeur dont il détermine les attributions.

« Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement public. Il définit en particulier la politique de réhabilitation du patrimoine, les conditions d'accès aux logements gérés ainsi que leurs conditions de location et de cession, en coordination avec les autres personnes publiques intervenant localement dans le secteur du logement.

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article et notamment les règles destinées à assurer la vocation sociale du patrimoine immobilier et sa contribution à la mixité de l'habitat. »

La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Cet amendement extrêmement important vise à permettre une évolution positive du parc immobilier de Charbonnages de France situé dans le Nord - Pas-de-Calais, parc qui représente encore 70 000 logements. Il répond à une attente locale forte dont MM. Janquin, Kucheida, Bocquet, qui ont beaucoup contribué à l'avancée de ce dossier avec leur collègue sénateur M. Percheron, peuvent témoigner.

Ce parc est désormais occupé pour moitié par des mineurs et leurs ayants droit et pour moitié par des locataires aux ressources modestes, extérieurs à la corporation

minière. Il a un rôle social et un rôle urbain considérables dans le Nord - Pas-de-Calais, compte tenu de son poids dans l'offre locale de logement et de son impact sur le développement urbain des communes du bassin minier.

Dès juin 1997, le Gouvernement a été alerté sur deux problèmes majeurs : la nécessité d'accélérer le rythme des réhabilitations lourdes et la nécessité de faire évoluer les conditions de gestion de ce patrimoine, qui est aujourd'hui administré par la société SOGINORPA, dont Charbonnages de France est l'actionnaire majoritaire.

Cette évolution répond à deux préoccupations : d'une part, la disparition programmée à terme de Charbonnages de France ; d'autre part, le souci de mieux intégrer ce patrimoine à l'aménagement régional du territoire et de rapprocher sa gestion des besoins locaux. A l'initiative de Christian Perret, mon collègue en charge de l'industrie...

**M. Alain Cacheux.** Excellent collègue ! (*Sourires.*)

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** ... une concertation approfondie s'est engagée avec l'ensemble des partenaires locaux pour rechercher des solutions. Chacun sait qu'une mission avait été confiée à ce sujet à M. l'inspecteur général Castagnou, présent sur le banc des commissaires du Gouvernement et que je souhaite remercier pour sa contribution déterminante à l'élaboration d'une solution qui recueille une quasi-unanimité.

En matière de réhabilitation, l'Etat s'est engagé, dans le cadre des discussions du contrat de plan, à mobiliser les enveloppes annuelles de crédits ANAH et GIRZOM - pour la réfection des VRD - à la hauteur nécessaire pour achever le programme de réhabilitations lourdes à l'horizon de la fin du contrat de plan. Pour que le programme avance dans de bonnes conditions, une enveloppe de crédits GIRZOM de 160 millions de francs sera déléguée dans les toutes prochaines semaines.

En ce qui concerne l'évolution des conditions de gestion, la nécessité de construire une solution *ad hoc*, adaptée aux spécificités de ce patrimoine, est fortement ressortie de la concertation.

Pour ces motifs, l'amendement proposé par le Gouvernement prévoit la création d'un EPIC rattaché à la région Nord - Pas-de-Calais, établissement qui aura pour objet d'acquiescer et de gérer, directement ou pas, le patrimoine immobilier antérieurement détenu par Charbonnages de France.

Cette solution publique, qui associe pleinement les collectivités territoriales au devenir de ce patrimoine, garantira aussi les droits statutaires des mineurs, sachant que leurs droits contractuels et usuels seront également préservés par une convention passée entre l'Association nationale de gestion des retraites et le futur établissement public régional.

Enfin, cette solution a aussi le mérite de conforter l'intégration dans les politiques locales de l'habitat de ce parc dont la vocation sociale ainsi que la contribution à la mixité de l'habitat sont également affirmées.

Tel est le sens de cet article additionnel, qui, je le crois comme Jean-Claude Gayssot, ouvre une perspective rassurante pour l'avenir de ce parc immobilier si important pour la région Nord - Pas-de-Calais.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Favorable.

**M. le président.** La parole est à M. Marcel Cabiddu.

**M. Marcel Cabiddu.** L'amendement présenté par le Gouvernement constitue une avancée considérable en matière d'aménagement du territoire. C'est aussi un évé-

nement historique attendu dans notre région depuis très longtemps. Il vise à garantir les acquis des mineurs retraités et de leurs ayants droit, jusqu'aux derniers ayants droit, ce qui n'était pas évident jusqu'à ce jour. Ainsi est respectée une tradition sociale forte et solidaire.

Après des années de récession préjudiciables à l'emploi et au cadre de vie dans l'ensemble de nos communes minières, notre région s'engage dans une nouvelle dynamique économique et sociale. Notre parc minier correspond au quart de l'habitat de cette conurbation du bassin, unique en Europe, ne regroupant pas moins de 170 communes. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : sur les 70 000 logements existants, dont parlait M. le secrétaire d'Etat, 17 000 sont encore à rénover en totalité et 15 000 seront rapidement à remettre aux normes. C'est un énorme chantier qu'il faut entreprendre ! Et qui dit chantier dit emplois, des emplois qui répondent justement aux besoins de la population.

Il est urgent de créer cet établissement public régional pour développer une politique forte en matière d'habitat social et de renouvellement urbain dans notre bassin.

S'il est absolument nécessaire de garantir les acquis des ayants droit, notamment la gratuité du logement, il est tout aussi impératif de bâtir une structure de gestion du parc immobilier minier à la fois durable et démocratique. En quatorze années, nous sommes successivement passés d'une société civile immobilière à la SACOMI, qui a fait du bon travail, puis à la société par actions simplifiées, SOGINORPA, société éminemment capitaliste et paradoxalement chargée de gérer un patrimoine à vocation sociale.

Désormais, il faut une structure pérenne, capable d'assurer la réhabilitation, l'entretien, la maintenance du patrimoine immobilier et d'adapter sa politique à l'évolution de la demande, un établissement qui consacre l'argent des loyers à la rénovation et à l'amélioration de l'habitat plutôt qu'au renflouage des caisses de Charbonnages de France : plus de 100 millions de francs chaque année !

J'insiste également sur l'importance d'une gestion démocratique où les élus, les occupants et le personnel de la nouvelle structure seront enfin représentés et entendus. Cependant, la pose de cette première pierre n'est pas une fin en soi. Elle doit être rapidement suivie de la construction d'un véritable édifice par la parution, rapide elle aussi, du ou des décrets d'application qui garantissent la solidité et la durabilité de la vocation sociale de ce patrimoine immobilier. *(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste, du groupe communiste et du groupe Radical, Citoyen et Vert.)*

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Kucheida.

**M. Jean-Pierre Kucheida.** Nous devons cet amendement, très bien rédigé, aujourd'hui présenté par le Gouvernement de la gauche plurielle, à Lionel Jospin et à ses ministres : Jean-Claude Gayssot, Louis Besson, ici présents, et Christian Pierret. C'est l'aboutissement, d'une très longue réflexion des élus de la gauche plurielle du bassin minier du Nord - Pas-de-Calais.

Réflexion dont l'origine remonte au début des années 70 – c'est dire à quel point nous vivons un moment historique, aujourd'hui 17 mars 2000, à trois heures quarante-cinq minutes : cela fait trente ans de combat ! – quand, dans cette même assemblée, fut déposée par le groupe communiste une proposition de loi pro-

posant la création d'un établissement public à qui devait être transférée la gestion du patrimoine immobilier minier.

Réflexion qui fut également reprise par le Président de la République François Mitterrand, lequel, le 25 avril 1983, il y a près de dix-sept ans, se déclara favorable à placer sous le contrôle des élus la gestion immobilière du patrimoine minier au sein d'une structure spécifique de type établissement public ou société d'économie mixte.

Enfin, réflexion qui trouva, entre mars 1992 et juin 1996, un terrain d'application au sein de la Société d'aménagement des communes minières, appelée plus communément SACOMI, laquelle, sur le terrain du rythme et de la qualité de la réhabilitation, sur le terrain de la concertation, a démontré toute son efficacité, mais laquelle, sur le plan politique, s'est malheureusement heurtée à une incompréhension forte et injustifiée du gouvernement de droite.

**M. Alain Cacheux.** C'est vrai !

**M. Jean-Pierre Kucheida.** Trente années auront donc été nécessaires pour que soit soumis à la représentation nationale cet amendement qui statue définitivement sur le devenir du patrimoine immobilier minier !

Trente années pour que soit légitimée cette demande des élus d'une gestion démocratique, pluraliste et pérenne du patrimoine immobilier minier !

Trente années pour voir ce patrimoine être enfin attribué à celles et à ceux qui en ont payé le prix le plus fort, souvent au sacrifice de leur vie : la population minière et particulièrement les ayants droit.

Parce que cet amendement est l'aboutissement du combat mené par Christian Pierret, aidé de notre ami Castagnou, et relayé aujourd'hui par Louis Besson et Jean-Claude Gayssot, parce que cet amendement est l'aboutissement d'un combat politique personnel engagé avec les députés socialistes du Nord - Pas-de-Calais depuis de nombreuses années, c'est avec la plus vive satisfaction que nous lui accordons notre soutien le plus total.

**M. Alain Cacheux.** Très bien !

**M. Jean-Pierre Kucheida.** Soutien sans faille, mais soutien vigilant dans son application future, car la création de cet établissement public régional doit viser les objectifs suivants, qui sont nettement soulignés, mais doivent être confirmés par des décrets clairs, francs et forts :

Premièrement, la garantie des droits des mineurs – depuis vingt ans tous les ministres de gauche se sont prononcés sur cette garantie, aujourd'hui confirmée par la loi –, y compris des avantages spécifiques dont bénéficient les ayants droit du Nord - Pas-de-Calais, jusqu'au dernier comme l'a dit mon collègue Marcel Cabiddu ;

Deuxièmement, l'amélioration du rythme et de la qualité de la rénovation afin d'achever la réhabilitation lourde du patrimoine vers 2006-2007 avec un GIRZOM à 160 millions de francs, niveau jamais atteint, pendant les sept années du XII<sup>e</sup> plan ;...

**M. Alain Cacheux.** Très bien !

**M. Jean-Pierre Kucheida.** ... Troisièmement, le renforcement de la concertation et de l'information vis-à-vis des habitants et des élus lors de tout projet de réhabilitation ;

Quatrièmement, l'association de tous les partenaires – ayants droit, locataires, élus, syndicalistes – à la gestion de ce patrimoine ;

Cinquièmement, le transfert de patrimoine, qui ne devra peser ni sur le contribuable régional, ni sur les occupants, ni sur le personnel de l'actuelle SOGI-NORPA, dont les droits seront garantis.

M. Yves Dauge. C'est un triomphe !

M. Jean-Pierre Kucheida. En ce jour, au sein de cette assemblée, tous les députés socialistes du Nord - Pas-de-Calais, Serge Janquin, Marcel Cabiddu, Jean-Claude Bois, Albert Facon, Alain Bocquet, Marc Dolez - ainsi que le sénateur Daniel Percheron -, doivent avoir, comme moi, le sentiment de vivre un moment historique pour notre bassin minier.

C'est un moment historique parce que notre combat a été long et que les difficultés, les coups bas n'ont pas manqué.

Il est historique également parce que le bassin minier tourne une page importante de son histoire. Pour la première fois, il est en situation de maîtriser son destin.

M. Alain Cacheux. Très bien !

M. Jean-Pierre Kucheida. Moment historique, enfin, parce que justice est rendue à des générations entières de mineurs qui ont fait le bassin minier et, surtout, qui ont fait la France. Ne l'oubliez jamais, mes chers collègues ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste, du groupe communiste et du groupe Radical, Citoyen et Vert.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1411.

(*L'amendement est adopté.*)

## Article 86

M. le président. Je donne lecture de l'article 86 :

### Sous-section 2

#### La concertation dans le parc social

« Art. 86. - 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 est ainsi modifiée :

« I. - L'article 44 est ainsi modifié :

« 1° Le début de la première phrase est ainsi rédigé : "Tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation ou (*le reste sans changement*).";

« 2° Après le troisième alinéa est inséré l'alinéa suivant :

« Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble." ;

« 3° Au dernier alinéa, après les mots : "des associations", sont insérés les mots : "ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article," et les mots : "sur le logement et l'habitat" sont remplacés par les mots : "sur le logement, l'habitat et les travaux,".

II. - Sont insérés, après l'article 44, les articles 44 *bis*, 44 *ter* et 44 *quater* ainsi rédigés :

« Art. 44 *bis*. - Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés au deuxième alinéa, premier et deuxième tirets de l'article 41 *ter* sont tenus d'élaborer avec les représentants

des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

« Le plan de concertation locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative et prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

« Le plan doit être élaboré dans le délai d'un an après publication de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

« Art. 44 *ter*. - Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes les mesures présentant un intérêt collectif.

« Il est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44.

« Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile.

« Il doit être mis en place au plus tard dans les six mois qui suivent l'élaboration du plan de concertation locative et se réunit au moins une fois par an.

« Art. 44 *quater*. - Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur, mentionné à l'article 44 *bis*, est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. Lorsque le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 *ter* existe, cette concertation est réalisée dans son cadre.

« La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition.

« Parallèlement, le bailleur informe la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation.

« Dans le cas d'une opération d'amélioration, à l'issue de la concertation, le bailleur en dresse un bilan dont il informe les locataires.

« Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles 44 *bis*, 44 *ter* et du présent article. »

M. Cacheux a présenté un amendement, n° 1215, ainsi libellé :

« Après le premier alinéa de l'article 86, insérer le paragraphe suivant :

« I A. - Le deuxième et l'avant-dernier alinéas de l'article 42 sont ainsi rédigés :

« Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations regroupant le tiers au moins des locataires concernés ou ayant recueilli le tiers au moins des suffrages expri-

més aux dernières élections des représentants des locataires au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés et affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou ayant recueilli au moins 20 % des suffrages exprimés aux dernières élections des représentants des locataires au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, sauf s'ils ont été rejetés par écrit par un plus grand nombre de locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.

« En l'absence d'accords signés conformément aux deux alinéas ci-dessus, les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Cet amendement est défendu.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Favorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Sagesse.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1215.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 350, ainsi rédigé :

« Au début du deuxième alinéa (1<sup>o</sup>) du I de l'article 86, substituer au mot : "tout" les mots : "dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de précision.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 350.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, nos 351 et 735, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 351, présenté par M. Rimbart, rapporteur, et M. Cacheux, est ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa (1<sup>o</sup>) du I de l'article 86, après les mots : "commission nationale de concertation ou", insérer les mots : "représentant au moins 10 % des suffrages exprimés à l'occasion des dernières élections de représentants de locataires au niveau d'un groupe d'immeubles, désigne..." »

L'amendement n° 735, présenté par M. Cacheux, est ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa (1<sup>o</sup>) du I de l'article 86, après les mots : "commission nationale de concertation ou", insérer les mots : "représentant au moins 10 % des suffrages exprimés à l'occasion des dernières élections de représentants de locataires au niveau d'un groupe d'immeubles ou". »

**M. Alain Cacheux.** Je retire l'amendement n° 735.

**M. le président.** L'amendement n° 735 est retiré.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 351.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Il s'agit d'élargir les termes de l'article 44 à toute association ayant fait la preuve d'une représentativité minimale.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Sagesse.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 351.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Aubron a présenté un amendement, n° 1373, ainsi libellé :

« Après le deuxième alinéa (1<sup>o</sup>) du I de l'article 86, insérer l'alinéa suivant :

« 1<sup>o</sup> *bis* Le premier alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées :

« Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, syndicale, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour défendre cet amendement.

**M. Jean-Louis Dumont.** Il est défendu.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Avis favorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1373.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, nos 352 et 1253, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 352, présenté par M. Rimbart, rapporteur, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le premier alinéa du texte proposé pour l'article 44 *bis* de la loi du 23 décembre 1986 :

« Art. 44 *bis* – Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéa de l'article 41 *ter* sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine. »

Sur cet amendement, MM. Marchand, Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère, ont présenté un sous-amendement, n° 1271, ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 352, après les mots : "commission nationale de concertation", insérer les mots : "les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections". »

L'amendement n° 1253, présenté par M. Cacheux, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le premier alinéa du texte proposé pour l'article 44 *bis* de la loi du 23 décembre 1986 :

« Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés au deuxième alinéa, premier et deuxième tirets de l'article 41 *ter* sont tenus d'élaborer avec les représentants mandatés par les associations de locataires présentes dans le patrimoine de l'organisme et affiliées aux organisations nationales de locataires membres de la Commission nationale de concertation, et, le cas échéant, les administrateurs élus par les locataires et les associations locales qui ont obtenu 15 % au moins des suffrages exprimés lors de l'élection des administrateurs locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine. »

M. Alain Cacheux. Je retire l'amendement n° 1253 !

M. le président. L'amendement n° 1253 est retiré.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il s'agit d'élargir la liste des catégories de bailleurs soumis à l'exigence de l'élaboration de la concertation.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Avis favorable.

M. le président. La parole est à M. Jean-Michel Marchand, pour soutenir le sous-amendement n° 1271.

M. Jean-Michel Marchand. Il s'agit de permettre aux associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages, qui ne sont pas représentées à la commission nationale de concertation et qui, de ce fait, se trouvent exclues de l'élaboration du plan de concertation locative, de pouvoir néanmoins y siéger.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Avis favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 1271.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 352, modifié par le sous-amendement n° 1271.

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

M. le président. L'amendement n° 995 de M. Chabert n'est pas défendu.

M. Cacheux a présenté un amendement, n° 736, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article 44 *bis* de la loi du 23 décembre 1986, après les mots "commission nationale de concertation", insérer les mots : "ou les représentants de locataires ayant réuni au moins 10 % des suffrages exprimés à l'occasion des dernières élections de représentants de locataires". »

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Cet amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable. Il est déjà partiellement satisfait.

M. Alain Cacheux. Je retire mon amendement !

M. le président. L'amendement n° 736 est retiré.

M. Cacheux a présenté un amendement, n° 1254, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article 44 *bis* de la loi du 23 décembre 1986 :

« Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de l'organisme bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition, et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Cet amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1254.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 353 de la commission n'a plus d'objet.

Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 1024 et 1049.

L'amendement n° 1024 est présenté par Mme Picard, M. Dray et M. Galut ; l'amendement n° 1049 est présenté par M. Decaudin, M. Dufau et M. Dumont.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Avant le dernier alinéa du texte proposé pour l'article 44 *bis* de la loi du 23 décembre 1986, insérer l'alinéa suivant :

« Le plan de concertation locative ne s'applique pas aux immeubles ou aux ensembles immobiliers faisant l'objet d'une convention de délégation de gestion au bénéfice d'une société civile coopérative de locataires dont les statuts contiennent des clauses conformes aux clauses types approuvées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation. »

L'amendement n° 1024 n'est pas défendu.

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour défendre l'amendement n° 1049.

M. Jean-Louis Dumont. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 1049 ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable. Le plan de concertation ne s'applique pas à des immeubles.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1049.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 354, ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa du texte proposé pour l'article 44 *bis* de la loi du 23 décembre 1986, substituer aux mots : "d'un an", les mots : "de neuf mois". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement réduit un délai.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 354.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. L'amendement n° 1359 de M. Nudant n'est pas défendu.

M. Cacheux a présenté un amendement, n° 1255, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article 44 *bis* de la loi du 23 décembre 1986 par les deux alinéas suivants :

« Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus.

« Dans un délai de trois ans après publication de la loi n° du , relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le Gouvernement présentera un bilan de la mise en œuvre des mesures relatives à la concertation dans le parc social après avis des secteurs concernés de la commission nationale de concertation. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. L'amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1255.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Cacheux a présenté un amendement, n° 1256, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article 44 *ter* de la loi du 23 décembre 1986, substituer aux mots : "sur toutes les mesures présentant un intérêt collectif", les mots : "sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés". »

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. L'amendement est défendu.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Je ne crois pas que ce soit l'objectif de M. Cacheux, mais, paradoxalement, cet amendement restreint une définition qui, à l'origine, était plus large. Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Sagesse.

M. Alain Cacheux. Je le retire !

M. le président. L'amendement n° 1256 est retiré.

M. Cacheux a présenté un amendement, n° 1257, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article 44 *ter* de la loi du 23 décembre 1986 par les mots : "et, le cas échéant, de représentants des locataires membres de dispositifs locaux de concertation existants à la date d'entrée en vigueur de la loi n° du ". »

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. L'amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1257.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. MM. Marchand, Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1272, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du texte proposé pour l'article 44 *quater* de la loi du 23 décembre 1986 par la phrase suivante : "A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et en l'absence de conseil de concertation locative, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet". »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. L'amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1272.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, et M. Cohen ont présenté un amendement, n° 355, ainsi rédigé :

« A la fin de l'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article 44 *quater* de la loi du 23 décembre 1986, substituer aux mots : "dont il informe les locataires", les mots : "comportant, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires et dont il informe ces derniers". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il s'agit de respecter le principe du contradictoire. Le bilan de la concertation dressé par le bailleur doit comporter l'avis des représentants des locataires.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

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

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. MM. Marchand, Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1270, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 86 par l'alinéa suivant :

« Art. 44 *quinquies*. – Les dispositions des articles 44, 44 *bis*, 44 *ter* et 44 *quater* s'appliquent aux logements-foyers. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. L'amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Défavorable, mais favorable à l'amendement n° 1273 qui viendra ultérieurement en discussion.

M. Jean-Michel Marchand. Je retire l'amendement n° 1270.

M. le président. L'amendement n° 1270 est retiré.

MM. Dray, Galut et Mme Picard ont présenté un amendement, n° 1025, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 86 par l'alinéa suivant :

« Art. 44 *quinquies*. – Dans le cadre d'une négociation avec les locataires d'un immeuble, le bailleur peut confier la gestion des charges et de l'entretien de l'immeuble à une société civile coopérative regroupant tout ou partie de ces locataires dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour défendre cet amendement.

M. Jean-Louis Dumont. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1025.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. L'amendement n° 1384 de M. Dray n'est pas défendu.

Je mets aux voix l'article 86, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 86, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 86

M. le président. L'amendement n° 1076 de M. Dray visant à introduire un article additionnel après l'article 86 n'est pas défendu.

M. Dumont a présenté un amendement, n° 1458, ainsi libellé :

« Après l'article 86, insérer l'article suivant :

« Le début du deuxième alinéa (1°) de l'article L. 331-7 du code de la consommation est ainsi rédigé :

« 1° Reporter ou échelonner le paiement des dettes autres que fiscales, parafiscales ou envers les organismes de sécurité sociale ou envers un syndicat de copropriétaires sans que... *(le reste sans changement)*. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. Cet amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Cet amendement a été repoussé ce matin sous le numéro 1431, monsieur le président.

M. Jean-Louis Dumont. Je retire cet amendement. Nous verrons en deuxième lecture.

M. le président. L'amendement n° 1458 est retiré.

M. Marcovitch a présenté un amendement, n° 1052, ainsi libellé :

« Après l'article 86, insérer l'article suivant :

« Il est inséré dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 613-6, ainsi rédigé :

« Art. L. 613-6. – Quand un logement réquisitionnable au sens de l'article L. 642-1 est occupé sans droit ni titre par des personnes régulièrement inscrites depuis plus d'un an au fichier des mal-logés du département où est situé le logement, le préfet ne peut accorder le concours de la force publique avant d'avoir étudié la possibilité d'appliquer son droit de réquisition prévu à l'article L. 642-1 afin de les attribuer prioritairement à ces personnes. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. L'amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1052.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. MM. Marchand, Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1273 rectifié, ainsi libellé :

« Après l'article 86, insérer l'article suivant :

« Dans le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation, il est créé un chapitre III ainsi rédigé :

« Chapitre III. – Mesures relatives à la protection des personnes hébergées en logement-foyer.

« Art. L. 633-1. – Un logement-foyer, au sens de la présente loi, est un établissement destiné à l'hébergement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des espaces collectifs meublés ou non.

« Art. L. 633-2. – Toute personne hébergée à titre de résidence principale dans un établissement défini à l'article L. 633-1 a droit à l'établissement d'un contrat écrit.

« Le contrat précise notamment les locaux privatifs et les espaces collectifs mis à disposition, le montant acquitté par l'intéressé, sa durée, ses conditions et ses modalités de résiliation ainsi que l'ensemble

des prestations comprises dans le montant acquitté. Il précise en outre les autres prestations proposées assorties de leur prix.

« La personne hébergée peut résilier à tout moment son contrat sous réserve d'un préavis. Les modalités de résiliation par le gestionnaire ou le propriétaire ainsi que les conditions de résiliation du contrat sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 633-3.* – Dans un délai de six mois à compter de la date de publication de la présente loi, une proposition de contrat doit être remise à toute personne hébergée dans un établissement défini à l'article L. 633-1, ou à son représentant légal.

« *Art. L. 633-4.* – Dans chaque établissement mentionné à l'article L. 633-1, il est créé un conseil de concertation.

« Il est composé à parité de représentants du gestionnaire ou le cas échéant du propriétaire et de représentants des personnes hébergées.

« Les modalités de représentation des personnes hébergées sont désignées par décret en Conseil d'Etat.

« Les membres du conseil sont de concertation peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile.

« Le conseil se réunit à la demande ou du propriétaire, ou du gestionnaire, ou des représentants des personnes hébergées au moins une fois par an.

« Les membres du conseil sont consultés préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces collectifs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions d'hébergement et de vie des occupants.

« Le conseil doit être mis en place au plus tard dans l'année qui suit la parution de la loi.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles L. 633-1, L. 633-2, L. 633-3 et du présent article.

« *Art. L. 633-5.* – Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux logements meublés soumis au chapitre II du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Monsieur le président, même si le Gouvernement a déjà donné son avis, vous m'accorderez bien deux minutes pour défendre cet amendement ?

M. le président. C'est beaucoup... (*Sourires.*)

M. Jean-Michel Marchand. Nous allons enfin nous occuper des foyers-logements et des foyers des travailleurs migrants.

Ces foyers sont exclus depuis toujours des relations normales qui existent entre bailleurs et locataires et qui sont définies par la loi. En effet, leur statut n'est défini que par un ensemble de décrets et de circulaires les mettant hors du droit commun.

Les résidents de ces foyers sont encore aujourd'hui privés des droits fondamentaux des locataires. Par exemple, pour nombre d'entre eux, le bail est renouvelable chaque mois et ils n'ont pas l'usage privatif des espaces qu'ils occupent.

L'occasion nous est donnée de tenter une première définition d'un tel type de logement. Il s'agit évidemment de logements sociaux. Monsieur le secrétaire d'Etat, vous

avez opportunément inclus, dans la liste que nous avons établie lors de la discussion de l'article 25, ces foyers-logements. Mais il faut prendre en compte le fait que ceux-ci sont des logements un peu particuliers dans la mesure où il y a à la fois occupation individuelle d'espace et mise à disposition d'espaces collectifs. Nous souhaitons aussi une occupation normalement prolongée des espaces mis à disposition.

L'expérience qui est menée dans de nombreux endroits avec ces travailleurs migrants ainsi que le rôle social et économique qu'ils jouent auprès de leur pays d'origine doivent être pris en considération.

Enfin, les logements-foyers accueillant des travailleurs et des personnes isolées de façon prolongée dans des immeubles comprenant des parties privatives et des locaux collectifs peuvent être définis comme des résidences locatives collectives et doivent être considérés comme tels, comme tout autre secteur locatif, et bénéficier des mesures mises en place par la loi en faveur du logement social.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable. C'est une réelle avancée.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 1273 rectifié.

M. Jean-Claude Gayssot, *ministre de l'équipement, des transports et du logement*. Monsieur le député, nous nous félicitons vraiment de vos propositions, car elles vont permettre d'inscrire pour la première fois dans la loi des mesures qui protègent les occupants de ces établissements et qui leur permettent de participer activement à la vie de leur foyer.

L'avis du Gouvernement est donc très favorable.

M. Jean-Michel Marchand. Merci, monsieur le ministre.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1273 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 1078 de M. Dray n'est pas défendu.

M. Marcovitch a présenté un amendement, n° 1054, ainsi libellé :

« Après l'article 86, insérer l'article suivant :

« Il est inséré dans le code de l'urbanisme un article L. 481-5 ainsi rédigé :

« *Art. L. 481-5.* – Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux comprennent des représentants des locataires. A cet effet, le nombre des membres du conseil d'administration peut être porté à quatorze par dérogation à la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

« Les représentants des locataires au conseil d'administration ont les mêmes droits et obligations que les autres membres du conseil et sont soumis à toutes les dispositions applicables à ces derniers, à l'exception de celles prévues aux articles 95 à 97 et 130 à 132 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 précitée.

« Un décret en conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.

« Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentés par des associations œuvrant dans le domaine du logement.

« Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale, et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Il s'agit de faire entrer les représentants des locataires dans les conseils d'administration des SEM au même titre que dans les sociétés anonymes d'HLM.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Favorable, à condition que dans la première phrase de l'amendement, les mots : « dans le code de l'urbanisme », soient remplacés par les mots : « dans le code de la construction et de l'habitation ».

**M. le président.** Acceptez-vous cette rectification, monsieur Marcovitch ?

**M. Daniel Marcovitch.** Bien sûr !

**M. le président.** L'amendement n° 1054 est donc ainsi rectifié.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 1054 rectifié ?

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Sagesse.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1054 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 1423 de M. Filleul n'est pas soutenu, non plus que les amendements n°s 563 de M. Nicolin et 1 386 de M. Dray.

**M. Rimbart, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 358, ainsi libellé :

« Après l'article 86, insérer l'article suivant :

« La dernière phrase du premier alinéa du 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 ainsi rédigée :

« Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** C'est un amendement de précision.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 358.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Marcovitch a présenté un amendement, n° 1053 corrigé, ainsi libellé :

« Après l'article 86, insérer l'article suivant :

« Après le deuxième alinéa de l'article 19 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le locataire est titulaire d'une aide personnelle au logement versée directement au propriétaire, le juge peut apprécier l'application de plein

droit de cette clause et accorder les délais prévus aux articles L. 613-1 et L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Lorsque j'ai préparé le rapport d'étape sur le volet logement de la loi de lutte contre les exclusions, il s'est avéré qu'un certain nombre de propriétaires et de bailleurs détournaient le sens de la loi, qui dispose que, avant toute décision d'expulsion pour création de troubles, difficultés ou défaut de paiement du loyer, le préfet ou le juge doit apprécier la décision de rupture de bail et de constater l'application de la clause résolutoire.

Je propose que, lorsqu'il existe un tiers-payant pour le logement social, cette clause résolutoire soit suspendue à la décision du juge, et non pas applicable de droit.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Favorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Sagesse.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1053.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 1077 de M. Dray n'est pas défendu.

Je suis saisi de deux amendements, n°s 357 et 1088, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 357, présenté par M. Rimbart, rapporteur, est ainsi libellé :

« Après l'article 86, insérer l'article suivant :

« Les cinquième et sixième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière sont ainsi rédigés :

« - logements appartenant aux entreprises d'assurances, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes et aux personnes morales autres que celles mentionnées aux deux alinéas précédents ;

« - logements appartenant aux bailleurs personnes physiques et aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

L'amendement n° 1088, présenté par MM. Dray, Galut et Mme Picard, est ainsi libellé :

« Après l'article 86, insérer l'article suivant :

« Les cinquième et sixième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée sont ainsi rédigés :

« - logements appartenant à des personnes morales autres que celles citées ci-dessus ;

« - logements appartenant à des personnes physiques ou à des sociétés civiles immobilières à caractère familial. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 357.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** C'est un amendement de précision rectifiant les périmètres de définition.

**M. le président.** L'amendement n° 1088 n'est pas défendu.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 357 ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 357.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. L'amendement n° 1080 de M. Dray n'est pas défendu.

M. Rimbart, rapporteur, et M. Marcovitch ont présenté un amendement, n° 356, ainsi libellé :

« Après l'article 86, insérer l'article suivant :

« Il est inséré, après l'article 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, un article 11 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 11 bis. – Quand un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 est délivré par un bailleur relevant de secteurs locatifs définis aux cinquième et sixième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée tendant à favoriser l'investissement locatif, dans le cadre d'une vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble, le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10.

« La reconduction du bail est établie par écrit entre les parties au plus tard deux mois avant l'expiration du bail en cours. A l'expiration de la durée fixée par les parties pour le bail reconduit, celui-ci est résilié de plein droit. »

Sur cet amendement, M. Dauge a présenté un sous-amendement, n° 1427, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'amendement n° 356, substituer aux mots : "cinquième et sixième", les mots : "quatrième et cinquième". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 356.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il est défendu.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement est favorable à l'amendement sous-amendé. Il l'est aussi au sous-amendement.

M. le président. La parole est à M. Yves Dauge, pour soutenir le sous-amendement n° 1427.

M. Yves Dauge. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

M. le président. Le Gouvernement y est favorable.

Je mets aux voix le sous-amendement n° 1427.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 356, modifié par le sous-amendement n° 1427.

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

M. le président. L'amendement n° 1026 de M. Dray n'est pas défendu.

M. Dolez a présenté un amendement, n° 1419, ainsi rédigé :

« Après l'article 86, insérer l'article suivant :

« Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, après les mots : "perte d'emploi", insérer les mots : "de premier emploi". »

La parole est à M. Alain Cacheux, pour soutenir cet amendement.

M. Alain Cacheux. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Défavorable. La mesure proposée, si elle présente l'avantage de faciliter la mobilité des locataires, ne manquera pas de susciter des difficultés d'application importantes et des contentieux nombreux, qu'il ne paraît pas opportun de créer.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1419.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, et M. Marcovitch ont présenté un amendement, n° 359 rectifié, ainsi libellé :

« Après l'article 86, insérer l'article suivant :

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

« Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11 *bis*, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. L'idée de cet amendement provient du rapport de M. Marcovitch relatif à la mise en œuvre de la loi contre les exclusions.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 359 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Les amendements nos 1083, 1081 et 1082 de M. Galut ne sont pas défendus, non plus que les amendements nos 1401 et 1085 de M. Dray.

Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 1055 et 1087.

L'amendement n° 1055 est présenté par M. Marcovitch ; l'amendement n° 1087 est présenté par MM. Dray, Galut et Mme Picard.

Ces amendements sont ainsi libellés :

« Après l'article 86, insérer l'article suivant :

« Le préfet présente annuellement, au conseil départemental de l'habitat, l'état du contingent préfectoral dans le parc social ainsi que le bilan des attributions effectuées sur ce dernier, le bilan de la mise en œuvre de la loi sur l'exclusion et du respect du principe de la non-discrimination dans le logement. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch, pour soutenir l'amendement n° 1055.

M. Daniel Marcovitch. Il est défendu.

M. le président. L'amendement n° 1087 n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 1055 ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1055.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Dumont et M. Metzinger ont présenté un amendement, n° 1281, ainsi rédigé :

« Après l'article 86, insérer l'article suivant :

« Les collectivités territoriales peuvent créer avec l'Etat et tous les autres organismes concernés par le logement, une association départementale d'information sur le logement (ADIL). L'ADIL a pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial.

« Une association nationale d'information sur le logement regroupe les associations départementales ainsi que les instances des organismes membres des associations départementales. Chaque association départementale est agréée par l'Etat après avis de l'association nationale.

« Un décret fixe les statuts types, les conditions d'agrément et de contrôle des associations nationales et départementales. »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. Cet amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1281.

*(L'amendement est adopté.)*

#### Avant l'article 87

M. le président. Je donne lecture de l'intitulé du titre V :

### TITRE V

#### DISPOSITIONS DIVERSES ET ABROGATIONS

M. Cacheux a présenté un amendement n° 737, ainsi libellé :

« Avant l'article 87, insérer l'article suivant :

« Il est inséré dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 442-1-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-1-3.* – Lorsque les loyers des logements sont fixés à la surface corrigée, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, nonobstant toutes dispositions contraires, fixer ces montants par référence à la surface utile, dans des conditions fixées par décret au Conseil d'Etat. Le montant du loyer maximum applicable à ces logements est modifié dans les mêmes conditions. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Cet amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement. Le calcul des loyers de l'ensemble des logements HLM en surface utile doit forcément se concevoir dans un dispositif global qui suppose une réforme d'ensemble portant sur tous les logements conventionnés à l'APL.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 737.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. M. Cacheux a présenté un amendement, n° 738, ainsi libellé :

« Avant l'article 87, insérer l'article suivant :

« I. – Avant le dernier alinéa de l'article 221-4 du code pénal, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 6° Sur un agent d'un organisme d'HLM. »

« II. – Après le onzième alinéa (10°) des articles 222-3, 222-8, 222-10, 222-12, 222-13 du code pénal, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 11° Sur un agent d'un organisme d'HLM. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Cet amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 738.

*(L'amendement est adopté.)*

#### Article 87

M. le président. « Art. 87. – La partie législative du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

« I. – Dans les articles L. 111-1, L. 142-3, L. 160-3, L. 211-1, L. 315-4 (sixième alinéa) et L. 441-1, les mots : "d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé" sont remplacés par les mots : "d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé".

« II. – Dans le premier alinéa de l'article L. 111-1-2, les mots : "En l'absence de plan d'occupation des sols" sont remplacés par les mots : "En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale".

« III. – Dans les articles L. 111-1-4, L. 126-1 (premier et deuxième alinéas), L. 130-1 (a) du cinquième alinéa, L. 142-11 (premier alinéa), L. 145-9, le II (premier) et le III (troisième alinéa) de l'article L. 146-4, les articles L. 146-5, L. 146-6, L. 147-3, L. 156-3 (I et II), L. 314-5 (premier et deuxième alinéas), L. 315-2-1, L. 322-6-1, L. 322-3-2-, L. 442-2 et L. 445-3, les mots : "plan d'occupation des sols" sont remplacés par les mots : "plan local d'urbanisme".

« IV. – Dans le premier alinéa de l'article L. 111-5-2, les mots : "Le conseil municipal dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé, ou le

représentant de l'Etat dans le département sur la demande ou après avis du conseil municipal, dans les autres cas ainsi que dans les périmètres d'opération d'intérêt national, peut décider, par délibération ou arrêté motivé, de soumettre (le reste sans changement)" sont remplacés par les mots : "Le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre (le reste sans changement)".

« V. – Dans le troisième alinéa de l'article L. 111-5-2, les mots : "Selon le cas, le maire ou le représentant de l'Etat dans le département peut (le reste sans changement)" sont remplacés par les mots : "Le maire peut (le reste sans changement)".

« VI. – Dans l'article L. 111-7, les mots : "les articles L. 123-5 (premier alinéa), L. 123-7" sont remplacés par les mots : "les articles L. 123-6 (troisième alinéa), L. 311-2".

« VII. – Dans l'article L. 127-1, les mots : "n'est assujettie ni à la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols, ni au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité" sont remplacés par les mots : "n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité".

« VIII. – Dans les articles L. 130-1 (premier alinéa), L. 146-2, L. 315-4 (sixième alinéa) et L. 451-4 et dans le titre de la section II du chapitre I<sup>er</sup> du titre V du livre IV, les mots : "plans d'occupation des sols" sont remplacés par les mots : "plans locaux d'urbanisme".

« IX. – Dans l'article L. 130-1 (cinquième alinéa), les mots : "sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public" sont remplacés par les mots : "sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit".

« X. – Dans les articles L. 130-2, L. 212-1, L. 421-8, L. 423-1, L. 423-4 et L. 430-1 d), les mots : "un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé" sont remplacés par les mots : "un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé".

« XI. – Dans les articles L. 130-2, L. 145-4, L. 145-11 et L. 146-4, les mots : "schéma directeur" sont remplacés par les mots : "schéma de cohérence territoriale".

« XII. – Dans les articles L. 111-1-1, L. 142-1 et L. 146-2, les mots : "schémas directeurs" sont remplacés par les mots : "schémas de cohérence territoriale".

« XIII. – Dans le II (troisième alinéa) de l'article L. 146-4 et le quatrième alinéa de l'article L. 156-2, les mots : "le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone" sont remplacés par les mots : "le plan local d'urbanisme".

« XIV. – Dans les articles L. 142-5 L. 142-6 et L. 213-4, après les mots : "le plus récent des actes rendant public le plan d'occupation des sols", sont ajoutés les mots : "ou approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme".

« XV. – Dans l'article L. 142-11 (troisième alinéa), les mots : "dès qu'un plan d'occupation des sols est rendu public ou approuvé" sont remplacés par les mots : "dès qu'un plan d'occupation des sols est rendu public ou dès qu'un plan local d'urbanisme est approuvé".

« XVI. – Dans l'article L. 144-5, les mots : "Les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu" sont remplacés par les mots : "Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales".

« XVII. – Dans l'article L. 145-5 (troisième et quatrième alinéas), du code de l'urbanisme, les mots : "plan d'occupation des sols" sont remplacés par les mots : "plan local d'urbanisme" et les mots : "article L. 122-1-2" sont remplacés par les mots : "article L. 122-8".

« XVIII. – Dans l'article L. 145-5, les mots : "schéma directeur" sont remplacés par les mots : "schéma de cohérence territoriale", et les mots : "en application des dispositions de l'article L. 122-1-4" sont supprimés.

« XIX. – Dans l'article L. 147-1, les mots : "Les schémas directeurs, les schémas de secteur, les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu" sont remplacés par les mots : "Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales".

« XX. – Dans le quatrième alinéa de l'article L. 147-3, les mots : "au plan d'occupation des sols" sont remplacés par les mots : "au plan local d'urbanisme, au plan de sauvegarde et de mise en valeur et à la carte communale".

« XXI. – Dans l'article L. 150-1 du code de l'urbanisme, après les mots : "jusqu'à ce qu'un plan d'occupation des sols ait été rendu public", sont ajoutés les mots : "ou un plan local d'urbanisme ait été approuvé".

« XXII. – Dans l'article L. 160-1, après les mots : "les dispositions des plans d'occupation des sols" sont ajoutés les mots : "des plans locaux d'urbanisme".

« XXIII. – Dans l'article L. 160-3, après les mots : "faisant l'objet d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé", sont ajoutés les mots : "ou d'un plan local d'urbanisme approuvé".

« XXIV. – Dans l'article L. 160-5, les mots : "du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé" sont remplacés par les mots : "du plan d'occupation des sols rendu public ou du plan local d'urbanisme approuvé".

« XXV. – Dans l'article L. 211-1, les mots : "par un plan d'aménagement de zone approuvé en application de l'article L. 311-4 ou" sont supprimés.

« XXVI. – Dans l'article L. 212-2-1, les mots : "par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé" sont remplacés par les mots : "par un plan d'occupation des sols rendu public ou par un plan local d'urbanisme approuvé".

« XXVII. – Dans l'article L. 213-1, les mots : "L. 123-9" sont remplacés par les mots : "L. 123-2, L. 123-15".

« XXVIII. – Dans l'article L. 313-4, les mots : "dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols" sont remplacés par les mots : "dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale".

« XXIX. – Dans l'article L. 315-4, au premier alinéa, les mots : "avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols" sont remplacés par les mots : "avec le plan local d'urbanisme" et, au troisième alinéa, les mots : "le plan d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols" sont remplacés par les mots : "le plan local d'urbanisme".

« XXX. – Dans les articles L. 430-4, L. 442-1, L. 443-1 et L. 460-2, les mots : "Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé" sont remplacés par les mots : "Dans les communes où un plan local d'urbanisme ou une carte communale a été approuvé".

« XXXI. – L'article L. 600-1 est ainsi modifié :

« a) Dans le premier alinéa, les mots : "d'un schéma directeur, d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu" sont remplacés par les

mots : “d’un schéma directeur, d’un schéma de cohérence territoriale, d’un plan d’occupation des sols, d’un plan local d’urbanisme, d’une carte communale ou d’un document d’urbanisme en tenant lieu”.

« b) Dans le second alinéa, après les mots : “l’absence de mise à disposition du public des schémas directeurs dans les conditions prévues à l’article L. 122-1-2” sont ajoutés les mots : “dans sa rédaction antérieure à la loi n° ... du ... relative à la solidarité et au renouvellement urbains”, et les mots : “la violation des règles de l’enquête publique sur les plans d’occupation des sols prévue à l’article L. 123-3-1” sont remplacés par les mots : “la violation des règles de l’enquête publique sur les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d’urbanisme et les cartes communales”.

« XXXII. – Sont abrogés :

« – les articles L. 111-1-3, L. 111-3 et L. 111-4 ;

« – les articles L. 121-7-1, L. 121-8-1, L. 121-9, L. 121-10, L. 121-12 et L. 141-3 ;

« – le chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> ;

« – le chapitre V du titre II du livre I<sup>er</sup> ;

« – le chapitre III du titre IV du livre I<sup>er</sup> ;

« – le chapitre VII du titre I<sup>er</sup> du livre III ;

« – la section IV du chapitre VIII du titre I<sup>er</sup> du livre III ;

« – le chapitre III du titre II du livre III ;

« – le chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre III ;

« – la section 1 du chapitre II du titre III du livre III ;

« – le chapitre III du titre III du livre III ;

« – le chapitre IV du titre III du livre III ;

« – le chapitre II du titre II du livre IV. »

MM. Carrez, Doligé et Estrosi ont présenté un amendement, n° 794, ainsi rédigé :

« Supprimer l’article 87. »

La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. L’objet de cet amendement de suppression est en fait de rétablir les plans d’occupation des sols,...

M. Alain Cacheux. C’était mardi soir, monsieur Carrez. Vous retardez un peu !

M. Gilles Carrez. ... que l’on remplace désormais par les PLU, de rétablir les dispositions de la loi d’orientation sur la ville, bref de rétablir l’excellente législation qui prévalait jusqu’à présent.

Je profite de cet amendement pour faire quelques observations sur la lecture intéressante que M. Gayssot – qui, malheureusement, vient de partir – nous a faite dans la nuit d’hier.

M. Alain Cacheux. Ce que dit M. Gayssot est toujours intéressant !

M. Gilles Carrez. Il nous citait une lettre de M. Xavier Emmanuelli indiquant qu’il faudrait probablement légiférer pour développer le logement social dans certaines communes.

Mais M. Gayssot a fait une sorte d’amalgame en laissant penser que le Président de la République souscrivait à une telle affirmation. Or M. le ministre de l’équipement ne me paraît pas le mieux placé pour interpréter la pensée du Président de la République !

M. Alain Cacheux. C’est vrai !

M. Gilles Carrez. Qu’il lise une lettre de M. Xavier Emmanuelli, qui est un excellent auteur, c’est parfaitement son droit. Mais qu’il en déduise la pensée personnelle du Président de la République, c’est autre chose !

M. Jean-Pierre Kucheida. Xavier Emmanuelli peut interpréter les pensées de Jacques Chirac !

M. le président. Quel est l’avis de la commission sur l’amendement ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement est très intéressant. En effet, c’est une manière déguisée pour M. Carrez de dire qu’il est d’accord avec la loi, puisqu’il supprime les suppressions et que deux négations valent une affirmation. (*Sourires.*)

M. Alain Cacheux. Bonne réponse !

M. le président. La commission est, je suppose, défavorable à l’amendement...

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Oui !

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

M. le secrétaire d’Etat au logement. Bien évidemment, le Gouvernement ne peut qu’y être défavorable.

Quant à la lettre de M. Emmanuelli, il m’a été donné de la lire. Jean-Claude Gayssot s’est contenté d’en donner lecture. Effectivement, M. Emmanuelli indique bien avoir recueilli du Président de la République...

M. Alain Cacheux. Bien sûr !

M. le secrétaire d’Etat au logement. ... l’avis selon lequel l’obligation de réaliser des logements sociaux devait devenir une disposition législative, qui, au demeurant, disait cet auteur, aidera les maires, bien souvent confrontés à des difficultés,...

M. Alain Cacheux. Absolument !

M. le secrétaire d’Etat au logement. ... à faire accueillir positivement ce logement social dans leur propre commune.

M. Alain Cacheux. Très bonne lettre ! On ne peut pas mettre en doute la parole de M. Emmanuelli !

M. le président. La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Pour avoir lu le compte rendu de la séance, j’accepte tout à fait la présentation de M. Besson. En revanche, les propos de M. Gayssot sont d’une nature différente. Il se faisait l’interprète direct de la pensée du Président de la République. Tel n’est pas votre cas, monsieur Besson.

M. le président. Je mets aux voix l’amendement n° 794.

(*L’amendement n’est pas adopté.*)

M. le président. M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 360, ainsi rédigé :

« Dans le I de l’article 87, supprimer les mots : “, L. 315-4 (sixième alinéa)”. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Rédactionnel.

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

M. le secrétaire d’Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l’amendement n° 360.

(*L’amendement est adopté.*)

M. le président. M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 361, ainsi rédigé :

« Compléter le I de l’article 87, par l’alinéa suivant :

« Dans le sixième aliéna de l’article L. 315-4, les mots : “ou approuvé”, sont remplacés par les mots : “ou au plan local d’urbanisme approuvé”. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Rédactionnel.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 361.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 362, ainsi rédigé :

« Au début du III de l'article 87, après la référence : "L. 126-1", substituer aux mots : "(premier et deuxième alinéas)", les mots : "(deuxième alinéa)". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Rédactionnel.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 362.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 363, ainsi rédigé :

« Compléter le III de l'article 87 par l'alinéa suivant :

« Dans le premier alinéa de l'article L. 126-1, les mots : "Les plans d'occupation des sols" sont remplacés par les mots : "Les plans locaux d'urbanisme". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Correction.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 363.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 364, ainsi rédigé :

« Dans le XIII de l'article 87, substituer au mot : "quatrième", le mot : "sixième". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Correction.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 364.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 365, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le XIV de l'article 87 :

« XIV. – Dans les articles L. 142-5 et L. 213-4, après les mots : "le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols", sont insérés les mots : "ou approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Correction.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 365.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 366, ainsi rédigé :

« Après le XIV de l'article 87, insérer le paragraphe suivant :

« XIV *bis*. – Après le mot "remplacée", rédiger ainsi la fin de l'article L. 142-6 : "s'il existe un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme, par la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan d'occupation des sols ou approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Correction.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 366.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 367, ainsi rédigé :

« Dans le XVIII de l'article 87, substituer à la référence : "L. 145-5" la référence : "L. 145-12". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Correction.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

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

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur a présenté un amendement, n° 368 rectifié, ainsi rédigé :

« Après le XXIV de l'article 87, insérer le paragraphe suivant :

« XXIV *bis*. – Dans le premier alinéa de l'article L. 211-1, après les mots : "d'un plan d'occupation des sols rendu public ou", sont insérés les mots : "d'un plan local d'urbanisme". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Retiré !

M. le président. L'amendement n° 368 rectifié est retiré.

M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 369, ainsi rédigé :

« I. – Dans le dernier alinéa (b) du XXXI de l'article 87, substituer au mot : "second", le mot : "quatrième". »

« II. – En conséquence, dans le même alinéa, après les mots : "renouvellement urbains et", insérer les mots : "dans le cinquième alinéa". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Correction.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 369.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. L'amendement n° 501 de M. Deprez n'est pas défendu.

M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 370 rectifié, ainsi rédigé :

« Supprimer le huitième alinéa du XXXII de l'article 87. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Rédactionnel.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 370 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. MM. Carrez, Doligé et Estrosi ont présenté un amendement, n° 1444, ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa du XXXII de l'article 87. »

La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Cet amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable. C'est la conséquence du maintien de la déclaration de travaux.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1444.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. L'amendement n° 544 de M. Deprez n'est pas défendu.

Je mets aux voix l'article 87, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 87, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 87

M. le président. MM. Michel Bouvard, Accoyer, Audinot, Berthol, Chabert, Delnatte, Guédon, Robert Lamy, Masdeu-Arus, Martin-Lalande, Morange, Myard, Ollier, Schreiner et Turinay ont présenté un amendement, n° 1287, ainsi libellé :

« Après l'article 87, insérer l'article suivant :

« Après l'article 1861 du code civil, il est inséré un article 1861-1 ainsi rédigé :

« Art. 1861-1. – Doivent être établies par acte authentique les cessions de droits sociaux des sociétés françaises ou étrangères, de forme non commerciale, dont l'actif brut total est constitué, pour plus de la moitié, d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France, et les cessions de droits sociaux de sociétés françaises de forme non commerciale dont

l'actif brut total est constitué pour plus de la moitié de participations dans une ou plusieurs de ces sociétés.

« A défaut d'être passées par acte authentique, les cessions de droits sociaux visées au présent article sont frappées de nullité. »

La parole est à M. Gilles Carrez, pour soutenir cet amendement.

M. Gilles Carrez. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Défavorable, car il s'agit là d'une disposition sans rapport avec le projet de loi.

En revanche, le Parlement aura à débattre prochainement du texte sur les nouvelles régulations économiques dans lequel un débat sur la lutte contre le blanchiment aura toute sa place.

M. Gilles Carrez. J'accepte bien volontiers les observations de M. le secrétaire d'Etat et je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 1287 est retiré.

L'amendement n° 51 de M. Deprez n'est pas défendu.

Je suis saisi de quatre amendements, nos 383, 433, 583 et 434, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 383, présenté par M. Rimbart, *rapporteur*, est ainsi rédigé :

« Après l'article 87, insérer l'article suivant :

« L'article L. 111-3 du code rural est abrogé. »

L'amendement n° 433, présenté par MM. Michel Bouvard, Ollier, Estrosi, Chavannes, Accoyer, Vannson, Priol, Meylan et Gaymard, est ainsi libellé :

« Après l'article 87, insérer l'article suivant :

« L'article L. 111-3 du code rural est ainsi rédigé :

« Art. L. 111-3. – Lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure de tiers, à usage d'habitation ou à usage professionnel, nécessitant une autorisation administrative de construire sauf renoncement exprès du pétitionnaire à exiger le respect desdites conditions d'éloignement, ce renoncement ayant pour effet de grever la propriété d'une servitude en ce sens. »

L'amendement n° 583, présenté par MM. Blessig et Barrot, est ainsi rédigé :

« Après l'article 87, insérer l'article suivant :

« L'article L. 111-3 du code rural est complété par une phrase ainsi rédigée : "Dans les communes rurales qui ne sont pas dotées de document d'urbanisme et qui comportent des bâtiments d'exploitation agricole à proximité de maisons d'habitations, le maire peut déroger à cette exigence d'éloignement si l'intérêt de la commune le nécessite. »

L'amendement n° 434, présenté par MM. Ollier et Michel Bouvard, est ainsi libellé :

« Après l'article 87, insérer l'article suivant :

« L'article L. 111-3 du code rural est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En zone de montagne, la distance à respecter entre bâtiments d'élevage et construction à usage d'habitation pour les tiers peut être ramenée à 25 mètres sur décision individuelle du préfet. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 383.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement tend à supprimer l'article L. 111-3 du code rural, qui pose beaucoup de problèmes depuis son entrée en vigueur.

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Carrez, pour soutenir l'amendement n° 433.

**M. Gilles Carrez.** Il est défendu de même que l'amendement n° 434.

**M. le président.** L'amendement n° 583 n'est pas soutenu.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 383.

**M. le président.** La parole est à M. François Brottes.

**M. François Brottes.** C'est justement sur cet amendement n° 383 que je souhaitais m'exprimer.

Comme cela a déjà été largement évoqué depuis maintenant de nombreuses heures dans nos débats, l'article L. 111-3, qui a été institué par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, concerne la règle de réciprocité des obligations de respect de distance minimale entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles.

Si la motivation de cette disposition participe d'un principe de précaution, voire de prévention, pour préserver la sérénité du bon voisinage et un exercice paisible de l'activité agricole, il se trouve que la confrontation pratique de cette mesure à la réalité du terrain ne cesse de poser de très nombreux problèmes, et souvent d'ailleurs aux agriculteurs eux-mêmes.

Pour autant, à une abrogation pure et simple, j'aurais préféré que la loi apporte aux maires ou aux préfets, après concertation avec les chambres d'agriculture, des possibilités de dérogation à cette disposition, notamment dans les secteurs où l'espace constructible subit des contraintes fortes, par exemple en zone de montagne ou dans les secteurs périurbains.

Je ne voudrais pas que cette abrogation, si elle ne s'accompagne pas de mesures réglementaires de substitution, donne dans les autres secteurs un signal d'appel à l'urbanisation « englobante », comme on dit, ou à un « mitage » résidentiel forcené, qui, trop souvent, porte un grave préjudice à l'activité agricole.

C'est la raison pour laquelle il conviendrait que la notion de périmètre de protection autour des exploitations agricoles puisse trouver un soutien réglementaire compensant cette abrogation de l'article L. 111-3 du code rural.

Si vous confirmez votre accord, monsieur le secrétaire d'Etat, sur la suppression de cet article, pouvez-vous nous assurer que des mesures réglementaires viendront garantir la possibilité d'une activité agricole « raisonnée », en bonne harmonie avec le voisinage ?

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** J'ai bien compris que les préoccupations qu'exprime M. Brottes sont présentes à l'esprit d'autres parlementaires.

Je tiens à rassurer M. Brottes : l'abrogation de l'article L. 111-3 du code rural, en faveur de laquelle s'est prononcé le Gouvernement, ne remettra pas en cause le principe de réciprocité qui veut qu'on ne délivre pas, sauf situation exceptionnelle, de permis de construire à proximité des installations agricoles ou autres, qui doivent elles-mêmes être implantées en recul des habitations.

En effet, alors même que la loi d'orientation agricole était en cours de discussion, le Gouvernement a pris un décret, daté du 12 octobre 1998, qui inscrit dans le code de l'urbanisme ce principe de réciprocité, mais qui évite la rigidité qui pose problème dans l'article L. 111-3, car il laissera au maire et au préfet, lors de la délivrance des permis, une petite marge d'appréciation dès lors que l'article L. 111-3 du code rural sera abrogé.

Je précise que ce décret ne sera pas remis en cause par l'abrogation de l'article L. 111-3 du code rural, puisqu'il est inscrit dans le code de l'urbanisme.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 383.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, les amendements nos 433 et 434 tombent.

**M. Rimbart, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 371, ainsi rédigé :

« Après l'article 87, insérer l'article suivant :

« L'article 4 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville est abrogé. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement a pour objet d'abroger un article de la loi d'orientation pour la ville qui prévoyait de soumettre certaines actions ou opérations à une procédure particulière de concertation dérogatoire à la procédure de l'article L. 302 du code de l'urbanisme. Or cet article renvoie à un décret qui n'a jamais été pris.

Soyez donc rassurés : il n'y a pas de malignité ni de piège. Il s'agit simplement d'une mesure d'ajustement et de réalisme dans le temps.

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

**M. le secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement est favorable à cet amendement, qui répond à une demande du rapport de M. Jean-Pierre Sueur et qui va permettre d'unifier les procédures de concertation.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 371.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Delnatte a présenté un amendement, n° 588, ainsi rédigé :

« Après l'article 87, insérer l'article suivant :

« Le ministre de l'équipement, des transports et du logement présente au Parlement, un an après la promulgation de la présente loi, un rapport sur la mise en œuvre des quatre réformes majeures qu'elle initie (réforme de l'urbanisme, du droit de la copropriété, de la politique de la ville et la régionalisation de la gestion des transports collectifs), après avoir consulté l'ensemble des acteurs concernés qui ont été écartés lors de l'élaboration de ce texte. »

La parole est à M. Gilles Carrez, pour soutenir cet amendement.

**M. Gilles Carrez.** Cet excellent amendement propose que soit soumis au Parlement un rapport sur l'application de la loi.

J'ai été frappé par la grande confusion de nos débats, même si nous y avons participé, en particulier sur les bancs de l'opposition, avec un esprit constructif, ce qui reflète une certaine impréparation du texte.

J'ai aussi constaté que les ministres, malgré toute leur bonne volonté, ont eu parfois du mal à répondre aux nombreuses questions qui leur ont été posées. Ils ont souvent renvoyé leurs réponses à plus tard, à de nouvelles lectures. Mais ce texte ayant été examiné dans le cadre d'une procédure d'urgence, on ne voit pas très bien de quelles autres lectures il peut s'agir.

Toutes ces raisons me donnent à penser qu'il serait prudent de soumettre au Parlement, comme le propose notre collègue Delnatte, un rapport rendant compte des premiers pas sur le terrain de l'application de ce texte.

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

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Je suis tout à fait d'accord avec notre collègue Carrez, à la nuance près que, si évaluation il doit y avoir, ce doit être à l'initiative du Parlement, et non du Gouvernement. Donc, avis défavorable.

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

**M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement.** Monsieur Carrez, je me suis déjà longuement exprimé sur cette question et je ne veux pas citer à nouveau la liste des responsables, des élus, des associations d'élus que nous avons rencontrés. Je ne veux pas redire tout ce que nous avons entrepris avec Louis Besson depuis un an, dans des villes aux sensibilités et aux situations différentes, pour préparer ce projet de loi.

**M. Alain Cacheux.** C'est exact.

**M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement.** Personne n'a été écarté. Et la position de M. le rapporteur est tout à fait justifiée.

Le Gouvernement est donc défavorable à cet amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Carrez.

**M. Gilles Carrez.** J'ai sous les yeux la contribution de l'Association des maires de France sur le projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains, daté de février 2000.

**M. Alain Cacheux.** C'est M. Delevoye !

**M. Gilles Carrez.** Vous savez bien, mon cher collègue, que l'Association des maires de France est une enceinte très œcuménique et dont le bureau ne prend ses décisions qu'à l'unanimité.

**M. Alain Cacheux.** Elle est plutôt de droite !

**M. Gilles Carrez.** Voici comment commence cette contribution : « L'Association des maires de France ne peut que s'étonner de n'avoir pas été consultée préalablement sur les dispositions précises d'un projet de cette importance et dont l'application sera de la responsabilité principale des maires et des présidents de groupement de communes. Pour les mêmes raisons, elle comprend difficilement que le Gouvernement ait choisi de le faire examiner par le Parlement selon la procédure d'urgence. »

Cela se passe de commentaire, mes chers collègues !

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

**M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement.** Monsieur Carrez, Louis Besson et moi-même avons reçu l'Association des maires de France et son pré-

sident. C'était à un moment où, concernant d'autres questions de la vie politique, certains – ou plutôt certaines – avaient tendance à s'opposer de manière frontale à tout ce que faisait le Gouvernement.

Je vais vous dire dans quel état d'esprit a eu lieu cette rencontre.

J'ai parlé très directement aux représentants de l'association des maires de France et à leur président. Je leur ai dit que, le projet de loi traitant de problèmes majeurs de notre société, ils étaient, en tant que maires, directement concernés, et que je souhaitais que nous puissions en parler avec le souci d'améliorer tout ce qui devait l'être et d'enrichir le texte au lieu de nous murer dans une opposition frontale comme certains – ou plutôt certaines – s'y déterminaient à ce moment-là.

Ils m'ont, de leur côté, répondu, avec le même ton, que leur souci était de créer les conditions pour que nous puissions discuter de ce texte avec la volonté de faire avancer les choses.

C'est la première chose que je voulais vous dire.

La seconde, c'est que l'avis que vous avez cité, nous ne l'avons pas reçu.

**M. Gilles Carrez.** Je vais vous le donner, monsieur le ministre.

**M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement.** Je vous demande donc de retirer ce que vous venez de dire puisque nous n'avons pas eu connaissance de ce texte.

**M. Alain Cacheux.** Vous êtes vraiment un homme de dialogue, monsieur le ministre.

**M. Gilles Carrez.** Il vient d'être envoyé à tous les maires. Je l'ai, personnellement, reçu dans ma mairie.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 588.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Titre

**M. le président.** Je donne lecture du titre du projet de loi :

« Projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains. »

M. Myard a présenté un amendement, n° 1365, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le titre du projet de loi :

« Projet de loi tendant à la recentralisation, la complexification de nos procédures d'urbanisme et à la déstabilisation systématique des collectivités locales. »

**M. Alain Cacheux.** C'est grand-guignolesque !

**M. Daniel Marcovitch.** C'est pour terminer sur une note comique !

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Carrez, pour soutenir cet amendement.

**M. Gilles Carrez.** Sur cet amendement, qui se justifie par son texte même, je souhaiterais, si vous me le permettez, monsieur le président, déposer un sous-amendement tendant à ajouter, à la fin de celui-ci, les mots : « et à la densification ».

**M. Alain Cacheux.** C'est vrai que ça manquait !

M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement. Vous pouviez même ajouter le qualificatif de « stalinien ».

M. Gilles Carrez. Jamais, monsieur le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement. Ce mot a souvent été employé sur vos bancs !

M. Gilles Carrez. Vous n'entendrez jamais ce mot dans ma bouche, monsieur le ministre !

M. le président. L'amendement devient donc l'amendement n° 1365 corrigé.

Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement ne mérite pas d'autre qualificatif que celui qu'un auteur célèbre a appliqué à certaines « précieuses ». Avis défavorable.

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

M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1365 corrigé.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. Nous avons achevé l'examen des articles.

Je rappelle que la conférence des présidents a décidé que les explications de vote et le vote, par scrutin public, sur l'ensemble du projet de loi auraient lieu mardi 21 mars, après les questions au Gouvernement.

2

#### DÉPÔT D'UN RAPPORT D'INFORMATION

M. le président. J'ai reçu, le 16 mars 2000, de M. Alain Barrau un rapport d'information, n° 2254, déposé par la délégation de l'Assemblée nationale pour l'Union européenne sur la politique étrangère, de sécurité et de défense commune de l'Union européenne.

3

#### DÉPÔT D'UN PROJET DE LOI ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR LE SÉNAT

M. le président. J'ai reçu, le 16 mars 2000, transmis par M. le Premier ministre, un projet de loi, adopté avec modifications par le Sénat en deuxième lecture, relatif à l'élection des sénateurs.

Ce projet de loi, n° 2255, est renvoyé à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, en application de l'article 83 du règlement.

4

#### ORDRE DU JOUR DES PROCHAINES SÉANCES

M. le président. Mardi 21 mars 2000, à neuf heures, première séance publique :

Questions orales sans débat ;

Fixation de l'ordre du jour.

A quinze heures, deuxième séance publique :

Questions au Gouvernement ;

Explications de vote et vote, par scrutin public, sur l'ensemble du projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi n° 2119 modifiant la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication :

M. Didier Mathus, rapporteur au nom de la commission des affaires culturelles familiales et sociales (rapport n° 2238).

A vingt et une heures, troisième séance publique :

Suite de l'ordre du jour de la deuxième séance.

La séance est levée.

*(La séance est levée à quatre heures trente-cinq.)*

*Le Directeur du service du compte rendu intégral  
de l'Assemblée nationale,  
JEAN PINCHOT*

#### CONVOCATION DE LA CONFÉRENCE DES PRÉSIDENTS

La conférence, constituée conformément à l'article 48 du règlement, est convoquée pour le mardi 21 mars 2000, à *neuf heures trente*, dans les salons de la présidence.

**ABONNEMENTS**  
(TARIFS AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2000)

ÉDITIONS		FRANCE		PARTICIPATION forfaitaire aux frais d'expédition *		ÉTRANGER	
Codes	Titres	Euros	Francs	Euros	Francs	Euros	Francs
<b>DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :</b>							
03	Compte rendu..... 1 an	19,21	126	35,06	230	113,57	745
33	Questions..... 1 an	19,06	125	23,17	152	66,93	439
83	Table compte rendu.....	9,30	61	3,05	20	19,21	126
93	Table questions.....	9,15	60	2,44	16	16,62	109
<b>DÉBATS DU SÉNAT :</b>							
05	Compte rendu..... 1 an	17,68	116	26,22	172	92,84	609
35	Questions..... 1 an	17,53	115	16,31	107	57,93	380
85	Table compte rendu.....	9,30	61	2,29	15	13,87	91
95	Table questions.....	5,95	39	2,29	15	10,52	69
<b>DOCUMENTS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :</b>							
07	Série ordinaire..... 1 an	192,70	1 264	121,65	798	480,98	3 155
27	Série budgétaire..... 1 an	45,43	298	3,35	22	53,81	353
<b>DOCUMENTS DU SÉNAT :</b>							
09	Un an.....	184,92	1 213	97,72	641	425,03	2 788

Les **DÉBATS de L'ASSEMBLÉE NATIONALE** font l'objet de deux éditions distinctes :

- 03 : compte rendu intégral des séances ;
- 33 : questions écrites et réponses des ministres.

Les **DÉBATS du SÉNAT** font l'objet de deux éditions distinctes :

- 05 : compte rendu intégral des séances ;
- 35 : questions écrites et réponses des ministres.

Les **DOCUMENTS de L'ASSEMBLÉE NATIONALE** font l'objet de deux éditions distinctes :

- 07 : projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions ;
- 27 : projets de lois de finances.

Les **DOCUMENTS DU SÉNAT** comprennent les projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions.

**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 l'étranger), paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(\*) Décret n° 98-1114 du 10 décembre 1998

DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION : 26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15  
STANDARD : 01-40-58-75-00 — RENSEIGNEMENTS : 01-40-58-79-79 — TÉLÉCOPIE : 01-45-79-17-84

Prix du numéro : 0,64 € - 4,20 F