

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

ASSEMBLÉE NATIONALE

COMPTE RENDU INTEGRAL DES SEANCES

Abonnements à l'Édition des DEBATS DE L'ASSEMBLEE NATIONALE : FRANCE ET OUTRE-MER : 22 F ; ETRANGER : 40 F
(Compte chèque postal : 9063-13, Paris.)

DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION

26, Rue Desaix, 75732 Paris CEDEX 15.

Téléphone

Renseignements : 579-01-95

Administration : 578-61-39

Le bureau de vente est ouvert tous les jours, sauf le dimanche et les jours fériés, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 17 h.

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

5^e Législature

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

COMPTE RENDU INTEGRAL — 76^e SEANCE

1^{re} Séance du Jeudi 27 Novembre 1975.

SOMMAIRE

1. — Aménagement de l'ordre du jour prioritaire (p. 9004).
2. — Retrait de l'ordre du jour d'une question orale sans débat (p. 9004).
3. — Allocation d'aide publique aux détenus libérés. — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 9004).

Article unique (suite) :

Amendement n° 4 du Gouvernement, avec le sous-amendement n° 6 de M. Gerbel, et amendement n° 2 de M. Icart : MM. Michel Durafour, ministre du travail ; Gerbel. -- Retrait du sous-amendement n° 6.

MM. Icart, Bernard Marie, Bourson, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République ; Bolo, Ducoloné, Voisin.

Reprise du sous-amendement n° 6 par M. de Poulpiquet : MM. de Poulpiquet, Foyer, président de la commission ; le ministre, Aubert. Suspension et reprise de la séance (p. 9007).

M. Aubert.

Suspension et reprise de la séance (p. 9007).

MM. le président de la commission, le ministre.

Le renvoi est ordonné.

4. — Protection des occupants de locaux à usage d'habitation. — Discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat (p. 9007).

MM. Magaud, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République ; Frédéric-Dupont, Galley, ministre de l'équipement ; Barrot, secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'équipement, chargé du logement ; Peretti.

Discussion générale : MM. Guerlin, Canacos, Frédéric-Dupont, Claudius-Petit, Krieg, Dubedout, le secrétaire d'Etat. — Clôture.

Passage à la discussion des articles.

Art. 1^{er} :

Amendement n° 3 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Fanton. — Adoption.

Adoption de l'article 1^{er} modifié.

Art. 1^{er} bis :

Amendement n° 4 de la commission: MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendement n° 1 de M. Frédéric-Dupont: MM. Frédéric-Dupont, le rapporteur, Krieg, Ginoux, le secrétaire d'Etat, Foyer, président de la commission. — Rejet.

Amendements n° 2 et 26 de M. Frédéric-Dupont, et n° 5 de la commission: MM. le rapporteur, Frédéric-Dupont. — Retrait de l'amendement n° 2.

M. le secrétaire d'Etat. — Adoption de l'amendement n° 26.

MM. le rapporteur, Claudius-Petit, Krieg, Gerbet, le secrétaire d'Etat. — Adoption de l'amendement n° 5.

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

Art. 1^{er} ter :

Amendement n° 6 de la commission: MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

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

Art. 1^{er} quater :

Amendement n° 7 de la commission: MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

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

Art. 2 :

Amendements n° 8 de la commission et 18 du Gouvernement: MM. le rapporteur, Gerbet. — Retrait de l'amendement n° 8.

M. le secrétaire d'Etat. — Adoption de l'amendement n° 18, qui devient l'article 2.

Art. 3. — Adoption.**Art. 4 et 5 :**

Le Sénat a supprimé ces articles.

Art. 6 :

Amendement n° 9 de la commission avec le sous-amendement n° 21 du Gouvernement: MM. Fanton, le secrétaire d'Etat, Ginoux, le président de la commission. — Retrait du sous-amendement n° 21; adoption de l'amendement n° 9.

Amendement n° 10 de la commission: MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Adoption de l'article 6 modifié.

Après l'article 6 :

Amendement n° 19 du Gouvernement avec le sous-amendement n° 22 de la commission: MM. le secrétaire d'Etat, le président de la commission. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Art. 7 :

Amendements n° 20 du Gouvernement et 11 de la commission: MM. le secrétaire d'Etat, le président de la commission. — Retrait de l'amendement n° 11.

MM. Fanton, le secrétaire d'Etat, Claudius-Petit, Ginoux, le président de la commission.

Vote par division sur l'amendement n° 20: adoption des quatre premiers alinéas du texte proposé pour l'article 7; adoption du dernier alinéa; adoption de l'ensemble de l'amendement, qui devient l'article 7.

Art. 7 bis :

Amendement n° 14 de la commission: MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption de ce texte, qui devient l'article 7 bis.

Art. 8 :

Amendement n° 15 de la commission: MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Adoption de l'article 8 modifié.

Après l'article 8 :

Amendement n° 12 de M. Partrat avec le sous-amendement n° 23 de la commission: MM. Partrat, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Retrait du sous-amendement; adoption de l'amendement n° 12.

Amendement n° 13 de M. Partrat avec le sous-amendement n° 24 de la commission: MM. Partrat, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Retrait du sous-amendement; adoption de l'amendement n° 13.

Amendement n° 16 de M. Daillet: MM. Claudius-Petit, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendement n° 17 de M. Daillet: MM. Claudius-Petit, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendement n° 25 de la commission: MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

MM. Fanton, Claudius-Petit, le secrétaire d'Etat.

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

5. — Modification de l'ordre du jour prioritaire (p. 9026).

MM. Gerbet, le président, Laborde.

6. — Mises au point au sujet de votes (p. 9026).

MM. Grussenmeyer, le président, Laborde.

7. — Ordre du jour (p. 9026).

PRESIDENCE DE M. CHARLES BIGNON,
vice-président.

La séance est ouverte à quinze heures.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

AMENAGEMENT DE L'ORDRE DU JOUR PRIORITAIRE

M. le président. J'ai reçu de M. le secrétaire d'Etat après du Premier ministre, chargé des relations avec le Parlement, la lettre suivante :

Paris, le 27 novembre 1975.

« Monsieur le président,

« J'ai l'honneur de vous faire connaître, qu'en raison de l'obligation dans laquelle se trouve Mme Veil, ministre de la santé, de recevoir une délégation étrangère en début d'après-midi, le Gouvernement demande que la discussion du projet de loi concernant l'intervention des travailleuses familiales et des aides ménagères dans le cadre de l'aide sociale à l'enfance, soit reportée immédiatement après le projet de loi relatif à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

« Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'assurance de ma haute considération. »

L'ordre du jour prioritaire est ainsi aménagé.

— 2 —

RETRAIT DE L'ORDRE DU JOUR
D'UNE QUESTION ORALE SANS DEBAT

M. le président. J'informe l'Assemblée qu'à la suite d'un accord intervenu entre le Gouvernement et l'auteur, la question orale sans débat de M. de Montesquiou est retirée de l'ordre du jour de demain.

— 3 —

ALLOCATION D'AIDE PUBLIQUE
AUX DETENUS LIBERES

Suite de la discussion d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi étendant aux détenus libérés le bénéfice de l'allocation d'aide publique aux travailleurs privés d'emploi, et modifiant l'article L. 351-4 du code du travail (n° 1482, 1500).

Article unique (suite).

M. le président. Dans sa séance d'hier après-midi, l'Assemblée a commencé la discussion de l'article unique du projet, qui a été renvoyé à la commission des lois.

J'en rappelle les termes :

« Article unique. — Il est inséré, après le premier alinéa de l'article L. 351-4 du code du travail, un alinéa nouveau ainsi conçu :

« Les détenus libérés sont également admis au bénéfice de cette allocation. La condition d'activité préalable et de privation d'emploi mentionnée à l'alinéa précédent ne leur est pas opposable, sous réserve que leur détention ait excédé une durée fixée par le décret prévu audit alinéa. »

Je suis saisi de deux amendements, n° 4 et 2, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 4, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Substituer à la deuxième phrase du second alinéa de l'article unique les nouvelles dispositions suivantes :

« La condition de privation d'emploi prévue à l'alinéa précédent ne leur est pas opposable. La condition d'activité préalable est considérée comme remplie lorsque les périodes cumulées d'activité et de détention atteignent la limite fixée par le décret prévu audit alinéa. »

Je suis également saisi d'un sous-amendement n° 6, présenté par M. Gerbet, ainsi rédigé :

« Compléter le texte de l'amendement n° 4 par la phrase suivante :

« Ces dispositions ne s'appliquent pas aux personnes en état de récidive légale au sens des articles 56, 57 ou 58 du code pénal. »

L'amendement n° 2, dont la commission accepte la discussion, est présenté par MM. Icart, Jacques Blanc et les membres du groupe des républicains indépendants. J'en rappelle les termes :

« Dans la deuxième phrase du second alinéa de l'article unique, substituer aux mots : « que leur détention ait excédé une durée », les mots : « que leur détention n'ait pas excédé une durée ».

La parole est à M. le ministre du travail, pour soutenir l'amendement n° 4.

M. Michel Durafour, ministre du travail. Monsieur le président, mesdames, messieurs les députés, à la suite du débat très complet qui s'est instauré hier, le Gouvernement a déposé un amendement tendant à modifier la deuxième phrase du second alinéa de l'article unique.

Afin de faciliter la réinsertion sociale et professionnelle des détenus libérés, il est proposé de tenir compte de la durée de leur détention dans le calcul de la durée minimale d'activité préalable nécessaire pour qu'ils bénéficient de l'aide publique aux travailleurs sans emploi. En d'autres termes, ils seraient assimilés au droit commun, c'est-à-dire qu'ils devraient justifier avoir accompli cent cinquante jours de travail pour bénéficier de l'allocation d'aide publique.

Cette disposition sera favorable aux détenus, notamment aux jeunes, qui ont travaillé avant leur détention. J'imagine le cas d'un jeune qui est détenu après avoir travaillé pendant cent dix jours. Une fois libéré, il lui suffira de justifier de quarante autres jours de travail — c'est-à-dire cent cinquante jours moins les cent dix jours pendant lesquels il aura déjà travaillé — pour prétendre au bénéfice de l'allocation d'aide publique.

Par conséquent, cette disposition, qui ne créera pas une situation spéciale en faveur des détenus, comme le craignaient plusieurs orateurs, aura pour effet de privilégier les détenus qui auront travaillé avant leur détention.

M. le président. La parole est à M. Gerbet, pour soutenir son sous-amendement n° 6.

M. Claude Gerbet. Monsieur le président, monsieur le ministre du travail, madame le secrétaire d'Etat chargé de la condition pénitentiaire, mes chers collègues, il semble que l'Assemblée ait manifesté hier quelque réserve en présence d'un texte qui prévoyait la nécessité d'une certaine durée de détention pour qu'un détenu libéré bénéficie de l'allocation d'aide publique, ce qui serait pour le moins choquant.

Un amendement présenté par MM. Icart, Jacques Blanc et les membres du groupe des républicains indépendants tendait à ce que, au-delà d'une certaine durée de détention pour des faits plus graves, la loi ne soit pas applicable.

Le Gouvernement, après le renvoi en commission, présente un amendement qui, comparé au texte du projet, est — vous m'excuserez de le dire, monsieur le ministre — bonnet blanc au lieu de blanc bonnet.

M. André Fanton. Vous avez de bonnes lectures !

M. Jean Fontaine. M. Gerbet a des lettres !

M. Claude Gerbet. En effet, monsieur le ministre, en vertu de cet amendement, il faudra, pour bénéficier de l'allocation d'aide publique, que les périodes cumulées d'activité et de détention atteignent la limite fixée par le décret prévu au premier alinéa de l'article unique du projet de loi.

Mais n'est pas résolue pour autant la question de savoir si, à un échelon donné de la gravité de la délinquance, on pourrait encore prétendre ou non à ces faveurs, et c'est la raison pour laquelle j'ai été conduit à déposer un sous-amendement. Je ne maintiendrai pas celui-ci, mais je voudrais que le Gouvernement comprenne mon dessein.

Tout le monde parle de récidive, en oubliant parfois de se reporter aux textes. L'article 56 du code pénal vise la récidive en matière de crime, passible d'une peine de réclusion de dix à vingt ans ; l'article 57 vise les cas de condamnation pour crime à une peine supérieure à une année d'emprisonnement, et l'article 58 a trait aux condamnations pour délit.

Vous avez déclaré, monsieur le ministre, que la récidive s'expliquait par le fait que les détenus se trouvent dans une situation sociale très difficile. C'est peut-être exact, mais ce n'est pas la seule cause de la récidive.

Puisque le bénéfice de l'allocation prévue dans le texte du Gouvernement, que certains d'entre nous voteront, aura pour effet de limiter les cas de récidive, n'en faites donc pas profiter les récidivistes, puisqu'ils n'auront plus l'excuse de la récidive !

La meilleure solution consisterait à adopter l'amendement n° 2 de M. Icart et de ses collègues du groupe des républicains indépendants. Il est, en effet, nécessaire de fixer un plafond et inconcevable de faire bénéficier les récidivistes de l'allocation d'aide publique, dès lors que seront réduites les tentations de récidive.

Telles étaient les raisons du dépôt de mon sous-amendement. Je retire celui-ci, mais pour les raisons que je viens d'exposer, j'apporte un appui nouveau à l'amendement n° 2.

M. le président. Le sous-amendement n° 6 est retiré.

Monsieur Icart, vous avez déjà soutenu, hier, l'amendement n° 2. Désirez-vous donner de nouvelles précisions à l'Assemblée, ou estimez-vous qu'elle est suffisamment éclairée ?

M. Fernand Icart. Monsieur le président, je me suis en effet expliqué assez longuement hier.

Je trouve inconvenant que l'on n'apporte une aide aux détenus libérés qu'à partir d'un certain niveau de peine, puisque, selon le texte du Gouvernement, ceux qui commettent les délits les plus graves seraient avantagés par rapport aux autres.

Aujourd'hui, le Gouvernement nous propose un amendement qui, malheureusement, ne change rien à cette situation choquante : on a toujours l'impression que les détenus libérés qui auront commis les délits les plus graves seront favorisés.

Je maintiens donc l'amendement que j'ai présenté au nom de mon groupe.

M. le président. La parole est à M. Bernard Marie, pour répondre à la commission.

M. Bernard Marie. Monsieur le président, je désire plutôt poser une question à M. le ministre, au sujet de la coordination entre le texte que nous avons voté mardi soir, relatif à l'assurance vieillesse des délinquants qui ont travaillé en prison et celui dont nous discutons aujourd'hui.

Je vois mal, monsieur le ministre, comment ce dernier pourrait s'appliquer aux détenus qui, ayant travaillé en prison, sont assujettis à la sécurité sociale et donc considérés comme des travailleurs, à moins qu'ils n'aient accompli que trois mois de prison. En effet, ils seraient automatiquement considérés comme des travailleurs privés d'emploi.

Je m'étonne que ce problème essentiel n'ait pas encore été soulevé.

Un détenu qui aura travaillé pendant un an sera assimilé à un travailleur ; à sa libération, la question ne devrait pas se poser, et le texte dont nous discutons serait même dépassé dans ce cas.

La volonté d'amendement — si je puis m'exprimer ainsi — du détenu se manifesterait d'abord par son désir de travailler en prison. Or, dans ce cas, la loi ne devrait pas lui être applicable, puisque ce détenu, une fois libéré, deviendra automatiquement un travailleur privé d'emploi.

Votre texte n'est qu'un faux-semblant. Vous avez indiqué que la mesure proposée coûterait vingt-cinq millions de francs. Cela signifie que la disposition s'appliquera au maximum à cinq ou six mille détenus par an. Ne pensez-vous pas que la société pourrait prendre des mesures plus efficaces que l'octroi d'une allocation de douze francs par jour pour faciliter le reclassement des détenus ? (*Applaudissements sur certains bancs de l'union des démocrates pour la République et des républicains indépendants.*)

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n° 4 et 2 ?

M. Pierre-Alexandre Bourson, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République. La commission les a repoussés.

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

M. Alexandre Bolo. Si j'ai bien compris, monsieur le ministre, votre amendement tend à assimiler le travail pénal à une période d'activité.

Or, hier après-midi, au cours du débat sur l'abaissement de la limite d'âge des fonctionnaires, votre collègue chargé de la fonction publique n'a pas cru devoir accepter de considérer les années d'internat comme une période d'activité pour le calcul de la pension de retraite des médecins professeurs dans les facultés de médecine.

M. Jean Fontaine. Ils n'étaient pas en prison, eux !

M. Alexandre Bolo. Vous me permettrez de m'interroger sur une aussi curieuse démarche intellectuelle. (*Applaudissements sur certains bancs de l'union des démocrates pour la République et des républicains indépendants.*)

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

M. Guy Ducoloné. J'espère que l'Assemblée me pardonnera de répéter ce que j'ai dit hier.

M. Jean Fontaine. *Bis repetita placent !*

M. Guy Ducoloné. Je tiens à le faire parce que j'ai l'impression que le Gouvernement ne veut pas nous entendre, et je regrette, monsieur le rapporteur, que vous n'ayez pas fait état de la discussion qui s'est déroulée ce matin à la commission des lois, où un certain consensus s'était dégagé sur les idées que j'avais avancées.

Hier, j'avais indiqué que, s'il est effectivement nécessaire d'aider les jeunes détenus qui sortent de prison en leur facilitant l'accès à l'aide publique, il est non moins indispensable que des mesures soient prises par le Gouvernement pour aider les jeunes réduits au chômage avant même d'avoir jamais travaillé.

Sur ce point, M. le ministre refuse de répondre. Il a indiqué tout à l'heure en défendant son amendement — j'espère ne pas trahir sa pensée — que si un jeune a travaillé cent dix jours et a fait quarante jours de prison, il pourra, en sortant, toucher l'aide publique. Dois-je en conclure qu'un jeune, qui a travaillé cent, cent dix ou cent vingt jours et qui se trouve au chômage, sera obligé, s'il veut bénéficier de l'aide publique, d'aller en prison pendant cinquante, quarante ou trente jours ? (*Applaudissements sur certains bancs de l'union des démocrates pour la République et des républicains indépendants.*)

N'applaudissez pas trop vite, car ma conclusion n'ira pas dans le sens de votre thèse !

M. André Fanton. Nous n'avons pas de thèse !

M. André-Georges Voisin. Nos applaudissements vous gêneraient ?

M. Guy Ducoloné. A ces jeunes, qui sont victimes de la crise de cette société et qui ont été conduits à la délinquance pour une raison ou pour une autre, nous devons donner les moyens, même s'ils sont minimes, de ne pas récidiver à leur sortie de prison.

Mais, monsieur le ministre, madame le secrétaire d'Etat, il y a aussi ces centaines de milliers de jeunes sans travail qui sont des victimes, et qui sont prêts à entrer dans la délinquance.

L'article 40 de la Constitution nous interdit de proposer d'accorder le bénéfice de l'aide publique aux jeunes dès lors qu'ils sont inscrits à l'Agence nationale pour l'emploi. Annoncez le dépôt d'un projet de loi prévoyant cette disposition, et nous le voterons, monsieur le ministre. (*Applaudissements sur les bancs des communistes et des socialistes et radicaux de gauche.*)

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

M. André-Georges Voisin. Monsieur le ministre, vous sentez bien que ce texte est accueilli avec certaines réserves sur tous les bancs de l'Assemblée, même sur ceux des communistes qui, hier encore, annonçaient qu'ils le voteraient alors qu'aujourd'hui ils subordonnent leur acceptation à l'extension de la mesure à tous les jeunes privés d'emploi. Ils sont donc en retrait par rapport à hier.

Le fait que vous ayez présenté un nouveau texte nous a empêchés de déposer des amendements. Mais je partage tout à fait l'opinion de M. Ducoloné, même si cela le gêne. Un jeune qui a travaillé cent dix jours n'a pas droit à l'aide publique, alors que celle-ci lui serait acquise s'il avait, en outre, été en prison pendant quarante jours. Une telle discrimination ne fait que provoquer un malaise.

Créez des centres de formation pour que les jeunes puissent travailler en prison, et nous vous y aiderons, monsieur le ministre. S'il faut des crédits, je m'engage à les voter. Mais, de grâce, ne privilégiez pas ceux qui ont été condamnés au détriment des jeunes qui n'ont pas trouvé d'emploi.

Le Gouvernement se grandirait en retirant son texte. (*Applaudissements sur certains bancs de l'union des démocrates pour la République et des républicains indépendants.*)

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

M. Gabriel de Poulpique. Monsieur le président, je reprends le sous-amendement n° 6 de M. Gerbet.

M. le président. C'est votre droit.

M. Gabriel de Poulpique. Il est en effet inadmissible qu'on accorde l'aide publique à des condamnés qui, après avoir purgé deux ou trois mois de prison, récidiveront pour retourner en prison et bénéficier à nouveau de l'aide publique pendant un certain temps. Nous connaissons tous cette catégorie de citoyens qui ont l'habitude de se faire incarcérer l'hiver pour être chauffés. A leur sortie, bénéficieront-ils maintenant de l'aide publique pour se dorer au soleil pendant l'été ? (*Sourires.*)

Je conçois qu'on attribue cette aide aux délinquants primaires, mais il n'est pas normal de l'accorder aux récidivistes. C'est pourquoi, je reprends le sous-amendement n° 6.

Par ailleurs, j'ai déjà appelé hier votre attention, monsieur le ministre, sur le cas des gens sérieux auxquels on retire leur permis de conduire, les privant ainsi de leur travail, surtout lorsqu'il s'agit de chauffeurs, et cela pour une faute parfois bénigne. Ils perdent alors leur emploi pendant un ou deux ans sans que, pour autant, on leur accorde l'aide publique.

M.M. André Fanton et Marc Bécam. Très bien !

M. Gabriel de Poulpique. Si l'on ne leur reconnaît pas aussi le droit de bénéficier de l'aide publique, j'indique très franchement que je ne voterai pas le texte. (*Applaudissements sur certains bancs de l'union des démocrates pour la République et des républicains indépendants.*)

M. André Fanton. Pour toucher l'aide publique, il suffira d'assommer un gendarme !

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

M. Jean Foyer, président de la commission. M. Gerbet avait eu la grande sagesse d'exercer son droit de repentir...

M. Claude Gerbet. Non, pas de repentir !

M. Jean Foyer, président de la commission. ... en retirant un sous-amendement dont il avait lui-même, en le présentant, senti combien il était peu satisfaisant.

Je regrette que M. de Poulpique ait repris ce sous-amendement qui, contrairement à l'apparence, est très mauvais et même contradictoire.

Vous prétendez faire une distinction entre les délinquants primaires et les récidivistes. Mais quelle est la réalité ?

En fait, il existe certains délinquants primaires, ou plus exactement certains criminels primaires qui ont commis des actes beaucoup plus atroces que la plupart des récidivistes qui encombrant les établissements pénitentiaires, dans lesquels ils purgent des peines en général de faible durée, pour des faits qui ne sont pas d'une gravité extrême, le plus souvent de petits larcins.

M. André-Georges Voisin. Encouragez-les donc !

M. Jean Foyer, président de la commission. Je ne les encourage pas, monsieur Voisin ! Mais je souhaiterais que, dans ce débat, nous fassions preuve de logique et aussi de courage.

D'abord, que nous fassions preuve de logique. Nous avons voté au printemps, à la demande du Gouvernement, un texte qui est devenu la loi du 11 juillet 1975.

M. André-Georges Voisin. C'est suffisant !

M. Jean Foyer, président de la commission. Ce texte prévoit tout un luxe de dispositions tendant à éviter le plus possible l'incarcération qui, tout le monde le reconnaît, a un effet corrupteur.

Or, voici qu'au moment où le Gouvernement nous propose une disposition sage, marquée d'un esprit social estimable (*Protestations sur certains bancs de l'union des démocrates pour la République et des républicains indépendants*), destinée à éviter que le détenu sortant de prison ne soit presque automatiquement conduit à commettre de nouveaux méfaits, parce qu'il est dépourvu de moyens d'existence, certains veulent refuser ce texte.

M. Bernard Marie. Les sauvez-vous avec douze francs par jour ?

M. André-Georges Voisin. Occupez-vous des travailleurs sérieux plutôt que de ceux qui sont en prison !

M. Jean Foyer, président de la commission. Nous devons ensuite faire preuve de courage. Il est vrai que la cause des détenus est devenue impopulaire et que l'action sociale menée en leur faveur est mal vue. Mais ce sera l'honneur de l'Assemblée que de passer outre à ces sentiments qui ne sont d'ailleurs que de surface et d'adopter les mesures sociales que le Gouvernement lui demande de voter.

M. Emmanuel Hamel. Très bien !

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

M. le ministre du travail. Je répondrai brièvement aux orateurs qui sont intervenus.

M. Marie a indiqué que les détenus ayant travaillé se trouvaient dans une situation de droit commun puisque, à leur sortie de prison, ils bénéficiaient normalement de l'aide publique. C'est exact. Mais il y a aussi ceux qui n'ont pas pu travailler, car l'administration pénitentiaire ne peut fournir de travail qu'à 50 p. 100 des détenus. Il convient donc qu'ils ne soient pas défavorisés.

Par ailleurs, j'indique à M. Bolo que l'amendement du Gouvernement ne tend en aucune manière à assimiler le temps passé en prison à une période de travail. Nous avons simplement voulu qu'il n'y ait pas de distorsion entre la situation du jeune demandeur d'emploi et celle du jeune qui sort de prison. C'est la raison pour laquelle nous avons amendé le texte de telle manière que le délai de cinq mois soit un délai de rigueur.

Par ailleurs, je rappelle à M. Ducloné que j'ai déjà répondu hier à ses préoccupations en lui indiquant qu'en juillet dernier, le Gouvernement avait pris certaines dispositions pour que les jeunes puissent, beaucoup plus rapidement que par le passé, bénéficier de l'aide publique. Les préoccupations actuelles du Gouvernement vont dans le même sens et des propositions seront faites prochainement à ce sujet.

Mais nous étudions en ce moment un projet de loi donné ; n'en profitons pas pour en évoquer un autre car, de proche en proche, cela pourrait nous conduire à discuter de très nombreux textes.

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

M. Emmanuel Aubert. Contrairement à ce qu'a, me semble-t-il, laissé entendre M. le président de la commission des lois, je pense que l'Assemblée tout entière est parfaitement consciente de l'importance du problème dont nous discutons. Et c'est précisément parce que le problème est important qu'il nous faut absolument éviter d'aboutir à des résultats contraires au bon sens. Il convient donc qu'en liaison avec le Gouvernement nous réfléchissions encore à la position qu'il convient d'adopter pour qu'elle puisse concilier les exigences de la morale et les intérêts des détenus libérés.

C'est pourquoi, monsieur le président, au nom du groupe de l'union des démocrates pour la République, je demande une suspension de séance.

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à quinze heures trente-cinq, est reprise à seize heures dix.)

M. le président. La séance est reprise.

La parole est à M. Aubert.

M. Emmanuel Aubert. Monsieur le président, au nom du groupe de l'union des démocrates pour la République, je demande une nouvelle suspension de séance d'un quart d'heure environ. (Protestations sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche.)

Je prie l'Assemblée de bien vouloir m'en excuser, mais le sujet est important et il convient d'y réfléchir encore.

M. Louis Besson. Pour cette affaire, la suspension dure depuis hier soir !

M. le président. La suspension étant demandée au nom d'un groupe, elle est de droit.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à seize heures dix, est reprise à seize heures vingt.)

M. le président. La séance est reprise.

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

M. Jean Foyer, président de la commission. Monsieur le président, de nouvelles idées, de nouvelles rédactions, de nouveaux amendements s'étant fait jour depuis le début de la suspension...

M. le président. Une nouvelle suspension également !

M. Jean Foyer, président de la commission. ... je pense que la meilleure méthode législative serait que, encore une fois, la commission se saisisse du projet de loi et que le Gouvernement

consente, puisque ce texte est inscrit à l'ordre du jour prioritaire, que le vote intervienne mardi prochain, au début de la séance.

M. Guy Ducloné. Il n'est pas facile pour certains d'être réactionnaires !

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

M. Michel Durafour, ministre du travail. Monsieur le président, le Gouvernement est d'accord sur la procédure proposée par M. le président de la commission des lois. Mais il proposera vraisemblablement l'inscription de ce texte à l'ordre du jour de mercredi prochain.

M. Pierre-Charles Krieg. Jeudi !

M. le président. La conférence des présidents, qui se réunit mardi à douze heures quinze, sera certainement informée des intentions du Gouvernement.

Le renvoi est ordonné.

— 4 —

PROTECTION DES OCCUPANTS DE LOCAUX A USAGE D'HABITATION

Discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat.

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, relatif à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation. (N^o 1512. 1965.)

La commission a déposé un rapport portant sur ce projet de loi, ainsi que sur les propositions de loi :

Premièrement, de M. Krieg, tendant à instituer un droit de retrait au profit des locataires ou occupants en cas de vente de l'appartement qu'ils occupent ;

Deuxièmement, de M. Krieg, tendant à insérer dans la loi n^o 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 un article 12 bis nouveau ayant pour objet de protéger les locataires ou occupants en cas de rénovation ou de restauration des appartements qu'ils occupent ;

Troisièmement, de M. Frédéric-Dupont, tendant à modifier l'article 14 de la loi n^o 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 relatif aux travaux entrepris par les propriétaires de locaux d'habitation ou à usage professionnel ;

Quatrièmement, de M. Frédéric-Dupont, tendant à modifier les articles 13 et 18 de la loi n^o 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 relatifs au relogement des occupants évacués des locaux d'habitation ou à usage professionnel.

La parole est à M. Magaud, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.

M. Charles Magaud, rapporteur. Monsieur le ministre de l'équipement, monsieur le secrétaire d'Etat chargé du logement, mes chers collègues, le projet de loi relatif à la protection des occupants des locaux à usage d'habitation a été présenté par vous-même, monsieur le ministre, comme une pièce importante de votre politique tendant à maîtriser la croissance urbaine et à réduire les inégalités sociales.

Cette politique s'articule autour de trois axes : d'abord, la réforme de l'urbanisme et de la politique foncière, récemment adoptée par l'Assemblée nationale ; ensuite, la sauvegarde de l'habitat et des quartiers anciens, qui a fait l'objet de la loi de 1967, reprise dans le code de l'urbanisme ; enfin, le texte examiné aujourd'hui, relatif à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

Il s'agit de modifier la législation en vigueur en fonction d'un certain nombre de préoccupations et de protestations. En effet, depuis quelque temps, la commission du logement du conseil de Paris, en la personne de son président M. Jean Tiberi, s'était fait l'écho de plaintes émanant de personnes âgées ou mal informées, qui étaient expulsées de locaux souvent anciens et vétustes.

De même, au mois de janvier 1974, le préfet de Paris avait élevé des protestations en dénonçant les agissements répréhensibles de certains promoteurs pour reprendre des locaux occupés par des personnes modestes, souvent âgées, toujours mal informées. Ces agissements se produisent soit à l'occasion de travaux dans les immeubles, soit au moment de la vente ou de la division des immeubles par appartements, opérations spécialement visées par le présent projet de loi. Encore faut-il voir la législation actuellement applicable à ces locaux.

En matière d'habitation, deux types de législation existent.

Il y a d'abord la loi de 1948, revue et corrigée à de nombreuses reprises — quinze fois depuis son élaboration — qui vise à assurer la protection de certaines catégories sociales et dont

l'une des dispositions essentielles, sur laquelle nous aurons à revenir plusieurs fois au cours de la discussion du présent projet de loi, est l'institution du maintien dans les lieux. En d'autres termes, cette loi a établi un régime légal, distinct du régime contractuel en vigueur jusqu'à cette époque.

Ensuite, à côté des locaux régis par la loi de 1948, il existe un autre secteur où la liberté contractuelle est beaucoup plus grande et où il n'y a pas notamment de maintien dans les lieux.

C'est, bien entendu, ce secteur qui a connu depuis 1948 la plus grande expansion par suite de la politique de construction.

Le projet de loi tend à modifier, d'une part, la loi de 1948 sur les locaux anciens, d'autre part, la législation sur les locaux construits depuis cette date.

Pourquoi modifier la loi de 1948 ? En élaborant cette loi, le législateur avait souhaité, à juste titre, que certaines améliorations et réparations soient apportées à tous les locaux vétustes et anciens. Dans cette hypothèse, il avait accepté l'éviction des occupants, c'est-à-dire que soit mis un terme au maintien dans les lieux, une des dispositions essentielles de la loi de 1948.

Mais il se trouvait qu'un grand nombre de ces immeubles vétustes appelés à faire l'objet de travaux étaient situés au centre des agglomérations, qu'ils devaient être rénovés en raison de leur mauvais état et que leurs occupants étaient mal armés pour se défendre. C'est pourquoi, dans le centre des villes, les promoteurs exerçaient une pression, qui se traduisait par des abus, pour obtenir par tous les moyens l'éviction des occupants.

Il faut donc organiser une protection des occupants, bien que cette solution ne soit pas suffisante à terme, car un texte de loi ne remplacera jamais une aide à la personne, en particulier une aide aux personnes âgées, qui, d'une part, permettrait aux intéressés de payer des loyers suffisants et, d'autre part, favoriserait une réhabilitation et une rénovation des locaux vétustes.

Ce point a été fréquemment souligné par M. Claudius-Petit lors de l'examen du projet de loi en commission.

Le principe de la protection des occupants de locaux ne constitue pas un élément nouveau. Il avait déjà fait l'objet de nombreuses propositions de loi émanant, notamment, de MM. Krieg et Frédéric-Dupont.

M. Krieg avait, en effet, déposé une proposition de loi n° 111 instituant un droit de retrait au profit des locataires et occupants en cas de vente de l'appartement qu'ils occupent. L'objectif était bien évidemment de donner aux occupants de bonne foi la sécurité à laquelle ils peuvent prétendre en pareil cas. Mais M. Krieg avait à choisir entre un droit de préemption et un droit de retrait. Il avait choisi ce dernier, parce qu'il existait déjà dans le droit successoral et dans le code rural, et qu'il lui semblait de nature à freiner efficacement la spéculation immobilière. Cette idée a été reprise par le Sénat et a fait l'objet d'un article 7 bis nouveau, qui institue un droit de préférence au profit des locataires.

M. Krieg avait également déposé une proposition n° 171 qui avait pour objet de protéger les locataires et occupants en cas de rénovation de l'appartement qu'ils occupent et qui tendait à modifier les deux importants articles 11 et 12 de la loi de 1948, supprimant le droit au maintien dans les lieux soit lorsque le propriétaire avait obtenu l'autorisation de démolir pour reconstruire, soit lorsqu'il voulait augmenter la surface habitable ou le confort des logements. Il s'agissait, en quelque sorte, de freiner les abus de sociétés qui achètent des immeubles anciens à bas prix et qui revendent les appartements libérés à un prix beaucoup plus élevé. M. Krieg proposait alors une double protection :

D'abord, imposer un délai de dix ans après toute acquisition à titre onéreux avant que des travaux puissent être entrepris. Ce principe d'un délai a été repris tant par le Gouvernement dans son projet de loi que par le Sénat dans plusieurs des amendements qu'il lui a apportés ; ensuite, ne pas permettre l'expulsion des personnes âgées de plus de soixante-cinq ans non assujetties à l'impôt sur le revenu, sans un relogement équivalent. De telles préoccupations ont également inspiré le projet de loi du Gouvernement.

Par ailleurs, deux autres propositions de loi avaient été déposées par M. Frédéric-Dupont.

D'abord, une proposition de loi n° 388, relative aux travaux entrepris par les propriétaires des locaux d'habitation, précisait que les aménagements — travaux et transformations — de ces appartements ne devaient pas entraîner de changement de catégorie. Pour l'auteur de la proposition, ces aménagements ne devaient pas conduire à augmenter les loyers et à évincer ipso facto les occupants.

Dans une autre proposition de loi, n° 339, M. Frédéric-Dupont traitait du relogement des occupants évincés de locaux d'habitation ou à usage professionnel, en précisant que le permis de démolir prévu par les articles 11 et 12 de la loi de 1948 ne

devait être accordé que lorsque le propriétaire justifierait de pouvoir reloger les occupants dans des conditions qui correspondent à leurs besoins et en ajoutant que le local de remplacement devait se trouver à moins d'un kilomètre du local objet de la reprise.

Les deux idées de M. Frédéric-Dupont apparaissent ici clairement : l'une était relative à la qualité des locaux qui devaient être remis aux occupants évincés ; l'autre à la distance, afin d'éviter que les personnes évincées ne soient relogées trop loin du domicile où, souvent, elles ont passé une grande partie de leur vie.

Ces quatre propositions de MM. Krieg et Frédéric-Dupont ont largement inspiré le projet de loi qui comprenait à l'origine quatre dispositions essentielles :

En premier lieu, une information des locataires auxquels le propriétaire donne un congé. La plupart des locataires confondent, en effet, le congé et la cessation du maintien dans les lieux. Comme le notait M. Lauriol, il faut cesser de confondre dans les textes et dans la pratique le régime contractuel et le régime légal.

En deuxième lieu, un délai de réflexion d'un mois pour signer un projet de convention. Il s'agit, en quelque sorte, d'un droit de repentir emprunté au domaine du démarchage financier et que l'on appliquerait au domaine immobilier.

En troisième lieu, une obligation de relogement, en définissant un périmètre de relogement, ce qui reprend la thèse de M. Frédéric-Dupont, non point cependant suivant une distance linéaire d'un ou deux kilomètres, mais d'après une circonscription administrative, soit l'arrondissement ou le canton, soit une circonscription limitrophe :

En quatrième lieu, l'interdiction de la mise en copropriété d'immeubles vétustes ou insalubres, en raison des difficultés que présente la division de ces immeubles et aussi des problèmes juridiques que pose la définition des immeubles vétustes.

Avant d'être soumis à l'Assemblée nationale, le projet de loi a donc été présenté au Sénat, qui l'a modifié de deux manières.

En ce qui concerne d'abord la loi de 1948, le Sénat a procédé à de nombreux transferts d'articles, ce qui ne clarifie pas la discussion et me conduira à vous proposer plusieurs amendements de forme destinés à rétablir une certaine logique dans l'ordre des articles.

Pour ce qui est ensuite des dispositions plus générales, le Sénat a pris deux décisions, l'une limitant la portée de l'article 7 du projet de loi, lequel frappe de nullité la vente de certains locaux, et l'autre posant le principe d'un nouvel article, l'article 7 bis, accordant aux locataires et aux occupants un droit d'information et même un droit de préemption en cas de vente des locaux qu'ils occupent.

Toutes ces idées ont guidé la commission dans les propositions que je suis chargé de vous soumettre et qui consistent, sur certains points, à reprendre le texte du Gouvernement et, sur d'autres, à adopter celui du Sénat mais en lui donnant une autre formulation, étant donné que certains articles, notamment l'article 7 bis nouveau, paraissent difficiles à appliquer, pour des raisons de technique juridique.

Dans un souci de clarté, j'examinerai ce projet de loi sous deux aspects. Je me propose, en premier lieu, de regrouper tous les articles modifiant la loi de 1948, qui est fondamentale en la matière, et, en second lieu, de discuter les dispositions de portée générale, c'est-à-dire celles qui s'appliquent à tous les locaux, en particulier le droit de préemption et le droit de retrait relatifs aux appartements.

Pour ne pas trop allonger la discussion, compte tenu d'un ordre du jour particulièrement chargé, je vous donnerai un aperçu très sommaire des principales dispositions, en me réservant de fournir des explications complémentaires au cours de l'examen des amendements.

Voyons d'abord rapidement les mesures tendant à améliorer la situation des occupants qui bénéficient de la protection de la loi de 1948. Il s'agit des articles 1^{er}, 1^{er} bis, 1^{er} ter, 1^{er} quater, 2 et 6 du projet de loi.

L'article 1^{er} tend à modifier l'article 4 de la loi de 1948, en son chapitre premier, intitulé « Du maintien dans les lieux », loi qui — je le disais tout à l'heure — accorde aux occupants de bonne foi le droit au maintien dans les lieux. Il existe une équivalence à ce sujet.

Lorsque le propriétaire envoie un congé à un locataire, le locataire comprend naturellement, en termes clairs et français, qu'il doit partir ou « déguerpir » pour employer la formulation si agréable des huissiers. Mais, en fait, lorsqu'un propriétaire donne actuellement un congé, il n'enjoint pas au locataire de quitter les lieux, puisque celui-ci est maintenu par le régime légal ; il le transforme simplement en occupant de bonne foi.

Pour mettre en accord les textes et la réalité, la commission, sur proposition de son président, M. Foyer, et de M. Claudius-Petit, a décidé que, désormais, l'emploi du terme « congé » serait prohibé et qu'un décret définirait un modèle type de l'acte par lequel le bailleur notifie au locataire qu'il met fin au contrat de location.

Dans les articles 1^{er}, 1^{er} bis et 1^{er} ter, il s'agit des locaux mis à la disposition des personnes évincées. J'indique tout de suite, pour que la formulation soit claire et que vous puissiez suivre aisément la discussion de ce projet de loi, que les articles 1^{er} bis, 1^{er} ter et 1^{er} quater remplacent les articles 3, 4 et 5 du projet de loi, lesquels ont été supprimés, et tendent à insérer dans la loi de 1948 des articles 12 bis, 13 bis et 13 ter. Un tel dispositif est assurément difficile à suivre; mais, par des amendements de forme, nous chercherons à y introduire un peu de clarté.

Les articles 1^{er} bis et 1^{er} ter ont été longuement débattus par la commission. M. Tiberi, notamment, a pris une position très ferme dénonçant les procédés employés par les promoteurs et défendant vigoureusement le texte du Gouvernement, qui présentait, selon lui, le double avantage d'éviter la ségrégation sociale et la spéculation. A la suite de son intervention, la commission a décidé tout d'abord de modifier la place de l'article 1^{er} quater au sein de la loi de 1948 ou, comme je l'ai dit, il deviendrait l'article 13 bis. Elle a voulu ensuite imposer l'exigence d'un local en bon état d'habitation correspondant aux besoins personnels et familiaux du locataire évincé, insistant ainsi sur la qualité du local qui devait être fourni en échange. Elle a, enfin, examiné le critère de la distance qui avait déjà été soulevé par M. Frédéric-Dupont dans l'une de ses propositions de loi, mais elle a distingué deux sortes de localités: celles qui sont divisées en communes et en arrondissements et celles qui ne le sont pas. Dans le premier cas, il s'agit des villes de Paris, Lyon et Marseille dans lesquelles le local fourni en échange du local repris doit être situé soit dans le même arrondissement, soit dans un arrondissement limitrophe.

Dans les autres cas, c'est-à-dire dans la plupart des communes de France, il doit être situé dans la même commune ou dans des communes limitrophes, la distance entre les deux logements ne devant pas excéder 5 kilomètres.

La commission a donc opéré une transaction entre la notion de distance linéaire — un kilomètre ou cinq kilomètres — et celle d'un regroupement des locaux dans un ensemble sociologique donné d'une ville ou d'un groupe de communes.

L'article 1^{er} quater du projet de loi, s'inspirant de la formule proposée à l'article 1^{er}, impose au propriétaire revendiquant le bénéfice du droit de reprise de délivrer un congé contenant un certain nombre de prescriptions, notamment les dispositions législatives dont il est fait application et l'indication des motifs pour lequel il est donné.

L'article 2 impose un délai de réflexion de trente jours dans le cas où le départ du locataire fait l'objet d'un accord entre le propriétaire et le locataire. Dans ce cas, on a voulu éviter que les locataires ne prennent des décisions précipitées en raison de pressions diverses, pour ne pas dire de menaces, et qu'ils ne signent sous l'empire de l'effolement.

Dans un premier temps, la commission des lois avait remplacé ce délai de réflexion de trente jours — qui intervenait avant la signature — par un délai de repentir, qui intervenait donc après la signature.

Puis, devant les risques de fraude qui ont été soulignés par le Gouvernement, la commission est revenue au texte initial, c'est-à-dire au délai de réflexion.

L'article 6 règle le cas où les travaux entrepris par le bailleur ne rendent pas inhabitables les lieux loués. Le projet de loi exigeait que soit mentionnée, à peine de nullité, la description sommaire des travaux et des modalités nouvelles du calcul du loyer. A l'initiative de M. Fanton et de M. Tiberi, président de la commission du logement au conseil de Paris, la commission a décidé de soumettre tous les travaux à une autorisation administrative, à savoir à celle du maire. C'est là une importante innovation qui protège, certes, les occupants, mais qui risque de reporter sur les municipalités un certain nombre d'obligations et de servitudes qui peuvent être lourdes pour l'administration locale.

J'en ai terminé avec les dispositions qui relevaient de la loi de 1948 et j'en arrive aux dispositions d'ordre général.

M. le président. Monsieur le rapporteur, puis-je me permettre de vous suggérer de ne pas trop prolonger votre propos? Votre rapport écrit est très complet et l'ordre du jour de l'Assemblée particulièrement chargé.

M. Charles Magaud, rapporteur. J'ai déjà considérablement réduit mon rapport oral, monsieur le président.

M. le président. Je vous en remercie.

M. Charles Magaud, rapporteur. J'examinerai donc seulement l'article 7 et l'article 7 bis, qui posent des questions de fond extrêmement importantes.

L'article 7 est relatif à l'interdiction de la vente par appartements d'immeubles insalubres.

Un problème s'est posé à la commission, qui tenait à la définition des immeubles vétustes et insalubres. A cet égard, c'est le critère de la catégorie IV de la loi de 1948 qu'elle a retenu.

L'article 7 bis, introduit par le Sénat, aborde une question essentielle puisqu'il s'agit d'accorder soit un droit de préemption, soit un droit de retrait à l'occupant du local lorsque celui-ci est mis en vente.

La commission a repris l'idée du Sénat d'un droit d'information du locataire avec notification valant offre de vente à l'occupant. En outre, elle a institué un droit de retrait en faveur de l'occupant si le propriétaire vend à un tiers à un prix inférieur au prix proposé.

Puisque notre ordre du jour est chargé, je vous propose d'examiner plus en détail ces dispositions lors de la discussion des amendements.

Telle est donc l'économie générale de ce projet qui contient, vous le voyez, des dispositions très diverses: les unes concernant l'information du locataire, les autres ayant trait au droit du propriétaire pour effectuer des travaux ou pour diviser l'immeuble par appartements, les dernières instituant un droit de préférence au profit de l'occupant.

Il s'agit certes là d'un projet de loi de circonstance, qui ne saurait se substituer à une refonte générale des textes qui obéissent à une conception d'ensemble pour la rénovation des locaux dans le centre des villes.

Il est certain qu'une aide à la personne serait à long terme plus efficace; plusieurs membres de la commission l'ont souligné avec énergie.

Tel qu'il se présente et sous réserve d'un certain nombre d'amendements que nous allons examiner, la commission des lois et son rapporteur vous invitent à donner un avis favorable au projet de loi qui vous est soumis. (*Applaudissements sur les bancs de l'union des démocrates pour la République, des républicains indépendants et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.*)

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement. Bien qu'il ne m'appartienne pas de régler le temps de parole du Gouvernement, je le prierais d'être aussi bref que possible, dans l'intérêt même du débat.

M. Edouard Frédéric-Dupont. Monsieur le président, nous discutons en ce moment d'un texte essentiel, qui est attendu depuis plusieurs années. Qu'on laisse au moins le rapporteur et les ministres s'expliquer! Ce débat doit revêtir toute l'ampleur nécessaire.

M. le président. Monsieur Frédéric-Dupont, la présidence ne s'y refuse pas, mais elle souhaite comme vous que ce projet ne connaisse pas les péripéties qui ont marqué la discussion du texte précédent.

M. Robert Galley, ministre de l'équipement. Monsieur le président, je tiendrai compte naturellement de vos observations.

Cela dit, j'attache personnellement la plus grande importance au projet de loi qui vous est présenté aujourd'hui. Mon ami, M. le secrétaire d'Etat Jacques Barrot, vous l'exposera en détail et en discutera avec vous les modalités.

Pour ma part, je dirai avec votre rapporteur que ce projet s'inscrit dans une perspective plus vaste. Il est un élément de la politique de l'habitat ancien et, plus encore, de la politique sociale du logement, sur lesquelles je voudrais m'étendre quelque peu.

Vous savez que le parc immobilier ancien constitue l'un des éléments les plus importants du parc social de logements français. Il abrite les foyers les plus pauvres, souvent dans des conditions difficiles: inconfort, surpeuplement des logements, environnement quelquefois déplorable.

Vous savez aussi que le parc ancien a une importance stratégique dans l'urbanisme, car il occupe les cœurs de villes, c'est-à-dire les zones où s'exerce une très forte pression spéculative.

Nous travaillons depuis plusieurs mois, M. Barrot et moi, à une nouvelle politique de l'habitat ancien.

Nous rencontrons un accord quasi général sur le constat de la situation et, je crois, sur les actions à poursuivre: la vétusté et l'inconfort des logements anciens sont alarmants et les foyers les plus pauvres, qui subissent ces conditions de vie, consacrent pourtant une part excessive de leur revenu à leur logement.

Face à ces besoins indéniables, la politique de construction neuve n'apporte pas, quel que soit l'effort de construction, une réponse suffisante sur le plan quantitatif, aux plus démunis

de nos concitoyens. Elle n'apporte pas non plus une réponse satisfaisante car elle laisse sans solution les problèmes majeurs de l'habitat ancien, à savoir sa dégradation et sa gestion quelquefois discutables parce qu'elle est insuffisamment sociale.

Tous les éléments nécessaires à la définition d'une nouvelle politique sont rassemblés. Les analyses et les études techniques sont faites. Il va maintenant falloir choisir et décider : ce sera le rôle de l'Etat et l'une des tâches majeures des prochaines semaines et des prochains mois.

Ce choix devra se faire, selon moi, sur un projet d'ensemble, un système cohérent et dynamique, s'appuyant sur un diagnostic sans complaisance et sur une volonté politique.

Cette volonté politique existe. Elle est double : il faut faire une politique sociale du logement, c'est-à-dire une politique de réduction des inégalités ; il faut aussi éviter la déperdition de l'aide de l'Etat dans des procédures inadaptées ou le détournement de cette aide vers des catégories privilégiées. Tous les acteurs de la politique de logement social doivent, à cet égard, faire un examen de conscience et mesurer s'ils agissent, dans le sens voulu, avec efficacité ou s'ils entretiennent indirectement des éléments d'injustice.

Dès à présent, certains des éléments importants de la politique de l'habitat ancien sont acquis ou en voie de l'être.

En premier lieu, la réorientation des interventions de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat privilégie les opérations groupées.

En deuxième lieu, le lancement d'un programme important de réhabilitation des H. L. M. anciennes, prévu par la loi de finances rectificative de septembre dernier, se fait dans de bonnes conditions. Tous les crédits disponibles — 200 millions de francs — sont programmés, c'est-à-dire affectés à des opérations précises. Les travaux s'engagent dans les délais prévus et il est probable que cette procédure aura de larges suites dans les années à venir.

En troisième lieu, la réorganisation des procédures d'intervention publique pour la réhabilitation des centres et quartiers anciens est également en cours.

En avril dernier, présentant devant le Sénat ce projet de loi sur la protection des occupants, j'avais annoncé mon intention d'étudier une réorganisation des moyens d'action de l'Etat.

Ces moyens, c'est-à-dire la rénovation urbaine, la résorption de l'habitat insalubre, la réhabilitation des secteurs sauvegardés, m'apparaissent, en effet, conçus d'une manière trop étroite et utilisés de façon trop rigide.

Le Gouvernement m'a suivi dans cette analyse, en créant un fonds d'aménagement urbain. De quoi s'agit-il ?

D'abord, de mieux coordonner les diverses interventions de l'Etat, et l'on y parvient par un regroupement des crédits disponibles en un fonds dont la gestion sera assurée à l'échelon interministériel.

Ensuite, de permettre aux collectivités locales — je dis bien aux collectivités locales — de choisir une véritable stratégie d'aménagement ou de réaménagement de quartiers existants et spécialement des centres anciens.

A cette fin, les pouvoirs de décision relatifs aux crédits de ce fonds seront progressivement déconcentrés et les procédures assouplies, de sorte que les élus locaux trouvent en face d'eux un partenaire administratif, unique et proche, soucieux comme eux du devenir de la ville, et pas seulement de la conduite d'une opération isolée.

En quatrième lieu, les deux projets de loi portant réforme de la politique foncière et réforme de l'urbanisme vont apporter une dimension nouvelle au problème de l'habitat ancien et accroître les possibilités d'action des pouvoirs publics.

La dimension nouvelle — vous le savez — c'est l'instauration du plafond légal de densité, lequel transforme les conditions économiques qui poussaient, le plus souvent, à la destruction du patrimoine ancien.

L'accroissement de nos moyens d'action c'est, entre autres et comme l'a justement souligné votre rapporteur, la refonte et l'extension du régime du permis de démolir, figurant dans le projet de loi portant réforme de l'urbanisme.

Ces divers exemples montrent que des solutions concrètes sont apportées au problème très important de l'habitat ancien. Ces solutions rendent très nécessaire la protection des locataires ou occupants de cet habitat ancien.

Ce projet de loi constitue l'une des pièces essentielles de l'ensemble et c'est la raison pour laquelle je vous demande de l'approuver. (*Applaudissements sur les bancs de l'union des démocrates pour la République, des républicains indépendants et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.*)

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'équipement, chargé du logement.

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Mesdames, messieurs, M. Robert Galley, ministre de l'équipement, vient de montrer de quelle façon le projet de loi que nous vous présentons prend place dans la politique d'urbanisme que veut mener le Gouvernement.

Au cours de ces dernières années, le rythme et l'ampleur de la modernisation des villes se sont accélérés. On a redécouvert les attraits du centre des villes que sont la proximité des équipements, la beauté de certains quartiers, l'ambiance plus chaleureuse de certains autres.

Cet intérêt à naturellement accru la demande des catégories sociales les plus aisées et, dès lors, les opérations de rénovation et de réhabilitation ont donné lieu à des excès qu'il nous faut combattre.

C'est l'objet de ce projet de loi. Et je veux vous dire, après M. Galley, toute la satisfaction que nous éprouvons à le voir venir en discussion.

L'opinion publique, les élus et plus particulièrement votre assemblée n'ont pas manqué de réagir, depuis un certain temps déjà, devant les pressions abusives auxquelles n'hésitent pas à recourir certaines officines et de demander qu'il y soit mis un terme. Certains parlementaires se sont d'ailleurs fait l'écho de ces protestations en déposant certaines propositions de loi et je veux saluer ici celles de MM. Frédéric-Dupont et Krieg dont le texte gouvernemental s'est effectivement en partie inspiré, monsieur le rapporteur.

Il est inadmissible que par la duperie et le mensonge on pousse des personnes modestes, souvent âgées, à renoncer à leurs droits, que les conditions de leur relogement les condamnent à ce qui est parfois vécu par elles comme un exil et que l'on mette en copropriété des immeubles dépourvus des conditions élémentaires d'hygiène et de sécurité.

Certes, la loi de 1948 contient un certain nombre de garanties solides, qui demeurent. Mais l'évolution de la ville leur a souvent fait perdre de leur efficacité. Les faits prouvent qu'elles sont souvent méconnues et qu'elles donnent lieu à des interprétations trop extensives. Ce sont souvent ces difficultés d'application pratique qui permettent les excès commis.

C'est de l'analyse de ces difficultés concrètes qu'est né ce projet de loi.

Je rendrai d'abord hommage au travail remarquable accompli par votre commission des lois, en soulignant tout particulièrement le rôle de son président, M. Foyer, et de son rapporteur, M. Magaud, qui nous a livré un rapport particulièrement clair et faisant parfaitement le point de la situation.

M. Eugène Claudius-Petit. Très bien !

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Ce projet de loi comporte un certain nombre de chapitres que je n'aborderai que brièvement, monsieur le président, me réservant de revenir, au cours de la discussion des amendements, sur chacune des dispositions qu'ils contiennent.

Nous avons voulu d'abord assurer aux locataires une meilleure information sur l'étendue de leurs droits.

Comme l'a souligné M. le rapporteur, certaines des dispositions qui ont été prévues à cet effet dépassent le cadre de la loi de 1948 et ont une portée générale.

Encore faut-il, bien entendu, que l'occupant ait le temps d'exploiter l'information qui lui est donnée. A cet égard, les articles 2 et 3, inspirés de la loi sur le démarchage, lui accordent un délai de réflexion d'un mois avant la signature définitive de la convention fixant les conditions de son relogement.

Mais l'un des apports essentiels de ce nouveau texte réside dans l'obligation de relogement à l'intérieur d'un périmètre défini. Depuis 1948, les villes se sont agrandies et la tentation est forte de reloger l'occupant dans de lointaines banlieues, qui n'ont rien de commun avec le quartier où il a vécu. Pour certaines personnes âgées, cela représente une sorte de déportation. Certes, la possibilité de recourir au juge subsiste, mais ce recours s'avère difficile. Il est plus efficace et plus dissuasif de préciser *a priori* les droits de l'occupant.

Nous avons beaucoup réfléchi sur la définition de ce périmètre de relogement. M. Frédéric-Dupont, suivi par la commission des lois, a proposé de fixer une condition de distance. Cette solution, nous semble-t-il, présenterait le double inconvénient d'être difficile à mettre en œuvre et d'être très inégalement adaptée aux dimensions des villes. Aussi le Gouvernement a-t-il retenu les circonscriptions administratives qui ont le mérite de mieux recouper les réalités humaines. Je souhaite que le débat permette d'éclairer ce point important du projet de loi.

Enfin, il fallait aussi mettre un terme aux cessions de « taudis » à des acquéreurs souvent modestes, donc particulièrement vulnérables. En effet, une fois l'acquisition conclue, ils découvrent trop fréquemment l'importance des travaux de grosses réparations à réaliser et ne peuvent y faire face.

Certaines sociétés se spécialisent d'ailleurs dans l'achat à bon compte et la revente à prix élevé de bâtiments que l'on feint d'améliorer par des travaux superficiels.

C'est pourquoi nous voulons dans ce domaine être efficaces et nous souhaitons voir adopter des dispositions plus larges que celles qu'a votées le Sénat. Je n'entrerai pas dans le détail. Nous aurons l'occasion d'y revenir lorsque nous examinerons l'article qui règle cette question.

Enfin, à ces quatre dispositions — information, droit de réflexion, relogement dans un périmètre défini et interdiction de ventes en copropriété d'immeubles insalubres — votre commission propose d'en ajouter une cinquième tendant, en cas de vente du logement faisant suite à la division de l'immeuble par appartements, à en assurer la notification au locataire.

Nous ne pouvons que souscrire à cette nouvelle amélioration de l'information du locataire dont le propriétaire vend l'appartement, cette mesure pouvant favoriser l'accès à la propriété de personnes dont les revenus sont modestes. Mais le Sénat et votre commission ont joint à cette information du locataire un droit de préférence de ce dernier, droit dont l'exercice suppose la mise en œuvre d'une procédure lourde et compliquée, qui pourrait nourrir un fort contentieux.

Par ailleurs, quelles que soient les précautions prises, les risques de fraude subsisteront.

Enfin, nous craignons qu'à vouloir perfectionner la protection des occupants on ne nuise finalement à leurs intérêts : les propriétaires hésiteront à louer ou, en tout cas, exigeront, avant le faire, des garanties qui auront pour effet d'exclure certains locataires modestes.

Voilà une présentation très rapide de ce projet de texte qui répond à un besoin réel et urgent. En effet, j'ai eu à connaître personnellement de cas très douloureux et, ne disposant pas des textes nécessaires, je me suis senti désarmé.

Mais ce projet n'est pas pour autant, en lui-même, une sorte de charte de la protection des occupants, car il ne prend tout son sens que s'il est replacé dans une action d'envergure dont l'objectif est de lutter contre le risque de ségrégation selon les niveaux de revenus, de réconcilier la modernisation des villes et le maintien de leur diversité sociale.

Le projet de loi foncière en est l'instrument de base. M. Robert Galley a expliqué comment nous arriverions à établir une nouvelle procédure permettant aux collectivités locales de traiter, dans son ensemble, le problème de la réhabilitation des centres des villes. Le droit de préemption permettra à ces collectivités locales, dans certains cas, d'acheter des immeubles anciens qui, une fois réhabilités, viendront agrandir le parc H.L.M. si nécessaire au cœur de nos villes.

En effet, mesdames, messieurs, notre action d'ensemble passe par la réhabilitation, l'amélioration de ce parc ancien, qui est compatible avec des objectifs sociaux. Depuis 1973, les organismes d'H.L.M. sont autorisés à acquérir pour réhabiliter ; pour les aider dans cette tâche, parfois difficile, nous avons récemment augmenté sensiblement les prix plafonds.

L'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat peut déjà verser aux propriétaires bailleurs des subventions. L'an prochain, s'y ajouteront des moyens de financement privilégiés, accordés aux propriétaires ayant des revenus modestes et qui s'engageront à garantir une occupation de caractère social de leur logement.

M. le président. Monsieur le secrétaire d'Etat, M. Peretti demande à vous interrompre. L'autorisez-vous à le faire ?

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Volontiers.

M. le président. La parole est à M. Peretti, avec l'autorisation de M. le secrétaire d'Etat.

M. Achille Peretti. Monsieur le secrétaire d'Etat, je tiens à rendre hommage aux efforts que vous consentez, avec M. le ministre de l'équipement, et singulièrement à reconnaître la courtoisie et l'efficacité de vos réponses.

Mais vous venez de parler de l'accèsion à la propriété et, à cet égard, je suis surpris de constater que le Gouvernement ne donne guère suite aux dispositions de la loi, déjà ancienne, qui permet de vendre des H. L. M. En effet, les décrets concernant la vente, donc l'accèsion à la propriété de logements H. L. M. — domaine dans lequel l'Etat a un rôle essentiel à jouer — ne sont pas publiés ou ne le sont qu'à un rythme trop lent.

Pouvez-vous, monsieur le secrétaire d'Etat, me fournir des éclaircissements sur ce point ?

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Monsieur le député, vous venez de poser une question fort judicieuse mais qui se situe, en partie, en marge de ce débat. Je serais très heureux de vous donner les précisions que vous souhaitez dans une réponse à une question écrite ou à une question orale.

Cependant, je vous indique, dès maintenant, que la vente de logements H. L. M. en centre ville risquerait d'aller à l'encontre du but que nous voulons atteindre. En effet, ce parc H. L. M. nous permet précisément de maintenir les gens modestes dans les centres de villes.

M. Eugène Claudius-Petit. Très bien !

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. En aliénant des appartements, nous limiterions la possibilité qui nous est ainsi offerte. Certes, il convient de différencier les situations. Cette aliénation peut être envisagée lorsqu'il s'agit de certains programmes d'H. L. M. individuelles et dans certaines agglomérations où le problème du logement de gens modestes ne se pose pas. Mais, monsieur le député, je répète que je suis prêt à répondre à une question traitant spécialement de ce sujet. (*Applaudissements sur les bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.*)

M. Achille Peretti. Je vous remercie, monsieur le secrétaire d'Etat.

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Enfin, le dispositif dont je parlais avant de répondre à M. Peretti, pour avoir toute sa valeur, doit s'accompagner de la libération progressive des loyers du parc ancien soumis à la loi de 1948. En effet, on ne le répétera jamais assez, le blocage des loyers signifie aussi l'impossibilité, pour de petits propriétaires, d'entretenir ce parc.

Mais, bien entendu, il faut que les locataires ne soient pas les victimes de cette libération nécessaire. Les uns — et je vise ceux qui bénéficient d'une certaine rente de situation — pourraient consentir un effort supplémentaire ; les autres doivent être beaucoup plus aidés qu'ils ne le sont aujourd'hui, et cela par une aide personnalisée. Et je sais gré à M. le rapporteur, ainsi qu'à un certain nombre de membres de la commission des lois, d'avoir souligné combien une aide personnalisée permettait précisément de résoudre ce conflit apparent entre deux préoccupations. Nous avons, M. Robert Galley et moi-même, la ferme intention de réformer le financement du logement dans son ensemble, et nous tiendrons compte de ces observations justifiées.

J'ajouterai d'ailleurs, sur un plan particulier que, même dans le cas de la libération des logements I.A. en fait souvent de grand standing, nous avons voulu à la fois assurer la libération progressive et ménager les transitions sociales ; en effet, des mesures sont prévues pour maintenir au profit des personnes âgées et de condition modeste le bénéfice de la loi de 1948.

Telles sont, mesdames, messieurs, les conditions qui permettront de redonner le confort à nos villes anciennes, tout en leur conservant leur diversité sociale.

Les mesures déjà prises ou projetées en faveur de la réhabilitation et de la construction sociale dans le tissu ancien ne peuvent pas porter tous leurs fruits immédiatement. Il nous faut ménager les transitions. Ce qui importe, c'est, bien sûr, le devenir de la ville, mais c'est aussi les hommes qui l'habitent aujourd'hui.

Ce texte sur la protection des occupants permettra l'évolution nécessaire en évitant des drames. Certaines de ses dispositions n'auront qu'une durée limitée ; elles n'en sont pas moins nécessaires.

Leur portée dépendra largement de la bonne connaissance du texte, et il nous faudra à cet égard, assurer l'information nécessaire. Ainsi certains excès pourront-ils être réprimés ; ainsi une véritable dissuasion pourra-t-elle s'exercer. Il s'agit bien, en effet, de créer chez tous — propriétaires, locataires, promoteurs — l'état d'esprit, les réflexes indispensables à une réhabilitation respectant les finalités sociales que doit avoir toute politique du logement. (*Applaudissements sur les bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux, de l'union des démocrates pour la République, et des républicains indépendants.*)

M. le président. Dans la discussion générale, la parole est à M. Guerlin.

M. André Guerlin. Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, le projet de loi qui nous est soumis après le vote du Sénat, ainsi que la série de propositions annexes qui tendent à le compléter, visent à protéger les occupants de locaux anciens à usage d'habitation contre les atteintes à leurs droits, dont ils seraient menacés par leur propriétaire, et contre les divers abus dont ils peuvent être les victimes.

Son champ d'application couvre le domaine régi par la loi du 1^{er} septembre 1948. S'y ajoutent quelques dispositions d'un caractère plus général.

Actuellement, la tâche de protection qu'il prévoit est assurée par la loi de 1948 qui, en dépit des critiques dont elle faisait l'objet et sur lesquelles nous n'insisterons pas, a bien rempli le rôle qui lui était dévolu en permettant aux locataires de bonne foi installés dans les immeubles concernés d'occuper leur logement dans de bonnes conditions de stabilité et avec le bénéfice de loyers peu élevés. Grâce au maintien dans les lieux, cette loi a constitué un instrument efficace de lutte contre la ségrégation sociale qui s'est développée dans le secteur du logement en raison de l'urbanisation sauvage et anarchique à laquelle nous assistons depuis nombre d'années.

Mais, surtout depuis que le mouvement en faveur de la réhabilitation de l'habitat ancien s'est déclenché et a pris de l'ampleur, le système protecteur prévu par la loi semble perdre de son efficacité. La spéculation avide et sans scrupules s'est jetée sur cette nouvelle occasion de profit. Nous avons vu, surtout à Paris et dans quelques grandes villes, s'instaurer des pratiques scandaleuses dont avaient à pâtir essentiellement les occupants les plus vulnérables : petites gens, personnes âgées sans défense.

A l'heure où le Gouvernement entend donner une impulsion nouvelle à cette politique de rénovation de l'habitat ancien et où vont, de ce fait, se multiplier les risques pour les locataires, en particulier pour ceux qui appartiennent aux catégories sociales les plus défavorisées, il n'est plus possible de laisser faire, de tolérer de telles pratiques. Puisque la loi de 1948 s'est révélée insuffisante pour y faire obstacle, il convient, tout en respectant l'esprit qui avait animé ses auteurs, de se doter de moyens supplémentaires propres à renforcer la lutte de plus en plus nécessaire contre l'intrusion des intérêts purement spéculatifs dans un domaine essentiel où ne devraient normalement prévaloir que les considérations d'intérêt humain et social.

C'est dans un tel contexte et au regard de ces préoccupations fondamentales qu'il convient d'examiner le texte qui nous est soumis.

M. le rapporteur, dans son rapport écrit, a minutieusement fait l'historique de ce texte et a retracé le chemin parcouru jusqu'à ce que celui-ci prenne la forme dans laquelle il nous est présenté.

Il vient d'en analyser avec précision l'économie générale. Je n'y reviendrai donc pas.

Il m'appartient seulement, au nom du groupe du parti socialiste et des radicaux de gauche, d'apprécier dans quelle mesure ce texte répond à son objet et s'il est de nature à aider à la solution du problème envisagé.

Nous reconnaissons volontiers la difficulté de la tâche. En effet, cela n'est pas chose aisée que de concilier les impératifs de la justice, de la défense des faibles et ceux, multiples et complexes, d'une œuvre aussi considérable que la rénovation de l'habitat ancien, impératifs parfois contradictoires dans la société libérale qui est la nôtre.

Nous reconnaissons aussi l'effort qui a été accompli par le Gouvernement, par le Sénat et aussi par la commission des lois pour adapter la législation existante aux situations nouvelles, pour améliorer le dispositif juridique de protection contre la vague spéculative qui a commencé de déferler et contre la course au profit déjà engagée au mépris des exigences les plus élémentaires de l'honnêteté et de l'humanité.

Le projet de loi met l'accent, à juste titre, sur une meilleure information de ceux qu'il concerne, les locataires. Il est évident que les manœuvres d'intimidation auxquelles se livrent certains propriétaires sans scrupules, et qui constituent souvent leur arme favorite, ne peuvent réussir qu'à la faveur de l'ignorance de ceux qui en sont l'objet. Il importe notamment que soit bien connu le caractère exact de ce qu'on appelle le congé qui ne signifie nullement, pour celui qui le reçoit — et contrairement à l'opinion généralement partagée — l'obligation de quitter les lieux ; on l'a rappelé tout à l'heure. Avec raison, la commission a proposé que, dans tous les cas où le congé s'accompagne du maintien dans les lieux, le terme de « congé » soit désormais prohibé et que l'occupant soit dûment informé.

L'exercice du droit de reprise en cas de travaux de démolition, de rénovation ou d'agrandissement pose de multiples problèmes qui mettent en cause les droits de l'occupant. La loi de 1948 et surtout le décret du 9 août 1953 les avaient réglés dans un sens favorable à ce dernier en créant un droit de réintégration dans les locaux renouvelés. Mais l'ordonnance de décembre 1958 a considérablement restreint le champ d'application de ce droit en donnant au propriétaire la possibilité pratique de s'affranchir de son obligation par le relogement de l'occupant évincé. La situation s'est aggravée du fait qu'au fil des années les conditions de ce relogement n'ont cessé de se

dégrader : ainsi n'a été laissée à l'occupant qu'une protection illusoire et la porte a été ouverte à tous les abus, des promoteurs immobiliers notamment.

Au regard de cette dégradation, si les nouvelles dispositions qui nous sont proposées n'apportent pas les garanties prévues dans la proposition de loi de M. Krieg concernant le contrôle juridictionnel du droit de reprise et les règles de fixation du loyer de relogement — le projet ne fait que vaguement référence aux possibilités du locataire — elles marquent néanmoins un progrès sur plusieurs points.

Je citerai, d'abord, la disposition relative à la situation géographique des nouveaux locaux offerts pour le relogement : elle est moins favorable, certes, que celle qui figure dans la proposition de loi de M. Frédéric-Dupont, mais elle limite tout de même les effets de la transplantation et évite ce qui pourrait être assimilé, pour les personnes âgées notamment, à une forme de déportation.

Je noterai aussi les exigences concernant la qualité de ces locaux qui doivent présenter un bon état d'habitabilité et répondre aux besoins personnels et familiaux.

Je mentionnerai également le droit de repentir du locataire après la signature de la convention, droit qui se substituerait au délai de réflexion si l'amendement n° 8 de la commission était adopté ; une telle disposition serait à nos yeux très utile.

Je mettrai l'accent, enfin, sur les règles applicables aux travaux qui n'entraînent pas le départ des locataires, l'autorisation du maire étant obligatoire lorsque ces travaux ne sont pas soumis au permis de construire — cette dernière disposition est prévue par l'amendement n° 9 de la commission auquel il convient, selon nous, de se rallier — et sur l'exigence d'un préavis de trois mois, parfaitement explicatif.

Il y a là toute une série de dispositions qui, dans le cadre de la loi de 1948, vont, nous semble-t-il, dans le bon sens.

Il en est de même des dispositions plus générales qui s'appliquent aux locaux non soumis à la loi de 1948. Il était opportun que leurs occupants bénéficient également d'une protection accrue, grâce à l'extension, à leur profit, du délai de réflexion prévu à l'article 3, grâce à l'interdiction de vente par appartements d'immeubles insalubres, et, à un degré moindre — car le problème réel est d'ordre financier plutôt que juridique — grâce au droit de préemption qui leur est accordé en cas de vente.

Vous voyez, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, que nous avons étudié le projet sans prévention et avec le maximum d'objectivité. Ce que nous y avons découvert de positif justifie à nos yeux le vote favorable que notre groupe émettra tout à l'heure.

Est-ce à dire que nous soyons pleinement et profondément satisfaits ? Notre vote signifiera-t-il que nous considérons le problème de la protection des locataires comme résolu ? Il n'en est rien. En réalité, votre projet est loin de nous combler et, dans une large mesure, il nous laisse sur notre faim.

D'une part, nous ne sommes pas sûrs que la loi sera toujours rigoureusement appliquée, et que, dans la lutte entre la puissance des spéculateurs et la faiblesse de certains locataires, souvent désarmés, le droit triomphera toujours. Nous craignons que, dans une certaine mesure, les abus ne se perpétuent. En cette matière, il conviendra d'être très vigilant.

D'autre part, et surtout, nous considérons que votre façon d'aborder le problème n'est pas convenable parce que trop restrictive, trop partielle et trop limitée aux aspects juridiques.

Tout à l'heure, M. le ministre de l'équipement et vous-même, monsieur le secrétaire d'Etat, avez quelque peu élargi le débat et inscrit ce projet dans une politique d'ensemble de réhabilitation de l'habitat ancien. Nous aurions aimé que cet élargissement du débat fût traduit dans le texte qui nous est présenté. En effet, tout est lié, et je persiste à penser que l'essentiel ne figure pas dans le projet de loi qui nous est proposé.

Les dimensions réelles du problème sont infiniment plus vastes et l'on doit en prendre conscience si l'on veut que la solution apportée contribue vraiment à assurer à la société, selon vos propres ambitions, la maîtrise du devenir « urbanistique » dans notre pays. Une lutte efficace s'impose contre ce fléau que constitue la ségrégation sociale secrétée par la politique du logement que vous avez menée jusqu'à ce jour.

Nous disons qu'un véritable système de protection suppose une appréhension globale du problème, qui vise au rééquilibrage de nos cités, à la réinsertion des hommes dans leur milieu et à la réintégration des anciens occupants dans les logements renouvelés.

La dimension juridique, qui, seule, est prise en compte dans votre projet, ne constitue qu'un aspect, je ne dis pas mineur, mais finalement assez superficiel de cette grande tâche. Nous regrettons que vous vous y soyez enfermés et nous vous invitons à en sortir au plus vite. Suivez l'exemple de l'union des fédérations d'organismes d'H. L. M., qui a frayé la voie à une réflexion plus vaste et plus féconde.

Nous attirons en particulier votre attention sur la notion de « juste loyer », que cet organisme a dégagée dans ses recherches novatrices et qui commande une approche nouvelle de l'aide apportée par l'Etat à la personne, et je pense surtout aux plus défavorisés. Cette aide doit concerner aussi bien le loyer proprement dit que les charges locatives qui prennent une importance de plus en plus grande, surtout avec la modernisation de l'habitat. Il faut accorder, pour ces charges, une aide spécifique à ceux qui en ont le plus besoin.

L'union des fédérations s'efforce de définir les éléments d'une politique originale qui ouvre la voie à la solution vivante, qui surmonte les difficultés de l'urbanisation moderne et, par l'élimination de la spéculation, assure la seule vraie protection des locataires.

C'est dans ce sens qu'il convient désormais de travailler. Le voudrez-vous ? Vos propos nous incitent à le croire. En tout cas, c'est évidemment sur votre réponse à cette question que vous serez en définitive jugé.

Nous approuvons donc le texte qui nous est proposé ; mais, pour l'avenir, nous vous attendons. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche et des communistes.)

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

M. Henry Canacos. Monsieur le président, mesdames, messieurs, nous sommes appelés à nous prononcer sur un texte adopté par le Sénat et qui s'intitule « Projet de loi relatif à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ».

Quelle belle définition ! Mais quel est le contenu de ce texte ?

Certes, cette loi, qui aurait dû être discutée et votée par le Parlement depuis fort longtemps, en améliorant celle du 1^{er} septembre 1948, apportera une garantie supplémentaire à certaines catégories de locataires. Le groupe communiste votera donc ce texte, après discussion des amendements dont certains l'améliorent encore. Mais sa portée sera très limitée puisqu'il ne concerne qu'un petit nombre de locataires.

Si, demain, les grands moyens d'information — télévision, radio et presse écrite — annoncent que le Parlement a voté un texte garantissant le maintien dans les lieux des occupants de locaux à usage d'occupation, nous pouvons deviner la joie, la satisfaction de la mère de famille qui est menacée d'être jetée à la rue avec ses enfants parce que les dures conditions de la vie l'ont contrainte à accumuler un retard de plusieurs mois dans le paiement du loyer.

Nous pouvons imaginer la joie, la satisfaction de l'ouvrier en chômage qu'on a informé de la venue de l'huissier qui doit saisir les meubles du ménage parce que telle ou telle quittance ne peut être honorée.

Mais, après-demain, quelle déception, quel désespoir pour ces pauvres gens lorsqu'ils constateront qu'ils ont été une fois de plus abusés, que la réforme annoncée avec éclat ne les concerne pas !

Cette loi, mesdames, messieurs, qui est limitée, malgré son titre ronflant, est une démonstration de l'étendue des réformes que le Président Giscard d'Estaing et la majorité présidentielle sont susceptibles d'entreprendre.

Elle illustre les limites du changement que vous réalisez, même si, pour une toute petite catégorie de locataires, elle marque un progrès. On est loin, très loin du droit au logement dans notre pays.

Ironie ! Contradiction de votre régime, de votre politique : le Parlement vote une loi pour protéger une petite partie des quelque dix millions de locataires, alors que des centaines de milliers d'entre eux sont quotidiennement menacés d'expulsion ou de saisie parce qu'ils ne peuvent plus faire face aux charges du logement.

Il faut savoir que, dans certains groupes d'habitation, 25 p. 100, voire 30 p. 100, des familles sont contraintes à des retards de paiement du loyer s'échelonnant de un à six mois ; que de nombreux propriétaires, qui avaient cru trouver, en accédant à la propriété, le moyen de ne plus payer à fonds perdu un loyer trop élevé et de réaliser leur rêve — être propriétaire de leur logement — ne peuvent plus, accablés de dettes, faire face à leurs échéances.

Il faut savoir que presque deux logements sur cinq n'ont simultanément ni w.-c. ni baignoire ou douche, alors que des milliers de logements sont inoccupés, ne trouvant pas preneur parce que trop chers.

Alors, de grâce, messieurs, soyez modestes lorsque vous parlez de protection des locataires !

Toute votre politique du logement est une politique de classe, une politique antisociale.

Pourtant, des solutions sont possibles. En déposant une série de propositions de loi, le groupe communiste, pour ce qui le concerne, en a fourni la démonstration. En acceptant de les discuter, l'Assemblée nationale résoudrait, non seulement le problème des personnes visées par le projet de loi qui nous est soumis, mais encore l'ensemble des familles françaises.

L'application de notre proposition de loi n° 1201, tendant à promouvoir une politique sociale du logement, consacrerait pour tous le droit au logement. Elle permettrait, à la fois, de réaliser rapidement 720 000 logements — dont 75 p. 100 aidés par l'Etat — et de réduire le prix des loyers de 30 p. 100.

Cette proposition conduirait aussi vers une véritable amélioration de l'habitat ancien, à des conditions entraînant des charges locatives supportables par les travailleurs et les petites gens.

M. Eugène Claudius-Petit. Avec des croissants chauds le matin !

M. Maurice Nilès. C'est la vérité, monsieur Claudius-Petit !

M. le président. Mon cher collègue, ce n'est pas parce qu'il est l'heure du thé que vous devez penser aux croissants ! (Sourires.)

Poursuivez, monsieur Canacos.

M. Henry Canacos. Dans l'immédiat, nous vous proposons d'assurer d'urgence un véritable maintien dans les lieux.

D'abord, par le blocage des loyers et la diminution des charges locatives, en instaurant notamment le taux zéro pour la T. V. A. applicable au combustible servant au chauffage des immeubles d'habitation.

Ensuite, par l'arrêt de toutes les saisies immobilières et des expulsions qui sont la honte, le mot n'est pas trop fort — oui, monsieur Claudius-Petit, vous pouvez écouter — de votre régime prétendu libéral et qui portent atteinte à la liberté comme à la dignité de l'homme.

M. Maurice Nilès. Très bien !

M. Henry Canacos. Enfin, par une réforme profonde de l'allocation de logement et le versement d'une allocation spéciale et substantielle aux travailleurs victimes du chômage et de la maladie.

Ne dites pas que nos propositions sont démagogiques.

La mise en œuvre de cette politique est possible, mais elle exige des choix, car on ne peut aider les travailleurs à se loger décemment et faire en même temps des cadeaux royaux aux trusts en leur distribuant des fonds publics par milliards.

En conclusion, nous voterons évidemment le texte qui nous est proposé aujourd'hui ; mais je tenais, au nom du groupe communiste, à en marquer toutes les limites et, surtout, à proclamer du haut de cette tribune que, malgré la poursuite de votre politique antisociale du logement et l'aide qu'elle apporte aux propriétaires le Prince, ministre de l'intérieur, les communistes, partout où ils se trouveront, par une mise en échec systématique des expulsions, assureront ainsi dans les faits la protection des locataires et le maintien de ceux-ci dans les lieux. (Applaudissements sur les bancs des communistes et des socialistes et radicaux de gauche.)

M. le président. La parole est à M. Frédéric-Dupont.

M. Edouard Frédéric-Dupont. Mesdames, messieurs, j'indiquais tout à l'heure que ce texte était essentiel. En effet, c'est toute la ségrégation sociale dans les grandes cités que nous nous efforçons d'éliminer.

Actuellement, les faibles sont chassés de Paris et des grandes villes par l'urbanisation. C'est un problème social et humain.

Je tiens donc à remercier M. Guichard qui a compris l'ampleur de ce problème et a créé la commission « Etat-villes », présidée par notre collègue M. Tiberi, commission qui a travaillé il y a deux ans. Je rends aussi hommage à M. Galley et à M. Barrot qui ont tout fait pour que ce texte soit discuté le plus rapidement possible, bien que le Sénat ait mis un trop long temps à l'examiner. Je rappelle que ma proposition de loi, qui a été reprise par le Gouvernement, date du 10 mai 1973.

Cependant, mes chers collègues, je redoute que ce texte, qui comporte des dispositions essentielles, ne soit un trompe-l'œil et que les occupants que nous voulons défendre ne soient victimes d'une erreur.

La disposition essentielle, c'est le relogement des occupants évincés. Or, à la page 11 du rapport écrit, nous lisons :

« — en cas de division de la commune par arrondissements, c'est-à-dire à Paris, Lyon et Marseille, le local devra être situé dans le même arrondissement, un arrondissement limitrophe ou une commune limitrophe de l'arrondissement ; »

Mais le texte proposé, si l'on se reporte à la page 27 de ce même rapport, précise que le local mis à la disposition des personnes évincées doit être situé « dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes desdits arrondissements si le local, objet de la reprise, est situé dans une commune divisée en arrondissements. »

C'est tout à fait différent !

Prenons, par exemple, le cas du VII^e arrondissement. Il est limitrophe du II^e, du V^e, du VI^e, du VIII^e, du XV^e et du XVI^e arrondissement. La zone de relogement est assez vaste.

Or, si l'on se réfère au second texte que j'ai cité, viendront s'ajouter à ces arrondissements les communes de banlieue qui sont limitrophes du XV^e et du XVI^e arrondissement, c'est-à-dire toute la banlieue Ouest et toute la banlieue Sud.

Ainsi, cette loi serait un trompe-l'œil. C'est pourquoi — et ce sera la conclusion de mon exposé, que j'ai voulu bref, monsieur le président...

M. le président. Je vous en remercie vivement.

M. Edouard Frédéric-Dupont. ... pour tenir compte de vos observations, qui sont toujours judicieuses...

M. le président. Je vous remercie à nouveau, monsieur Frédéric-Dupont.

M. Edouard Frédéric-Dupont. ... je ne saurais trop préconiser la prise en considération du « kilomètre ».

La notion de kilométrage a d'ailleurs été adoptée pour la province. Pourquoi ne pas l'admettre pour Paris ?

J'ai proposé un « kilomètre », distance simple, nette, qui représente un quart d'heure de marche pour une personne d'un âge moyen et permet de rester dans le quartier. C'est d'ailleurs la solution qui avait été retenue par la commission Tiberi, à l'unanimité de ses membres.

A supposer que vous ne me suiviez pas dans cette première voie, qui serait la plus simple, une solution de repli consisterait à supprimer les mots « ou les communes limitrophes desdits arrondissements ». Ainsi, le relogement serait effectué dans la ville — je parle des villes divisées en arrondissements — et non dans la banlieue.

Si vous n'acceptiez pas non plus cette deuxième voie, alors, je vous en conjure — sinon, pour ceux que nous voulons défendre, notre loi perdrait toute efficacité — admettez au moins le troisième amendement que j'ai déposé quand j'ai constaté l'erreur dont je vous ai fait part : n'incluez pas dans le texte les communes limitrophes des arrondissements eux-mêmes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local et restreignez le relogement aux communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local. Cela dit, je formule l'espoir que vous voterez mon amendement prévoyant un relogement à moins de un kilomètre. *(Applaudissements sur de nombreux bancs des républicains indépendants, des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux, et de l'union des démocrates pour la République.)*

M. le président. La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. Monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, il y a vingt-sept ans naissait la loi de 1948. Et nous avons un débat aujourd'hui non pas, comme le prétendait M. Guerlin, parce qu'elle aurait rempli son objet, mais tout simplement parce qu'elle a été mutilée et que ses effets ont été pratiquement détruits.

En effet, la loi de 1948 avait pour objet, non de maintenir des personnes âgées dans des taudis après qu'on eût ruiné les propriétaires, mais de remettre en ordre les loyers, d'éviter que la lutte ne continue entre les locataires et les propriétaires, et de permettre le maintien du patrimoine immobilier ancien.

Or, moins de deux ans après la mise en application de la loi, le Parlement, alors souverain, la ruinait complètement et provoquait la ségrégation qui existe dans le centre des villes. Car il est faux de prétendre que nous luttons contre la ségrégation : nous maintenons les vieillards dans les mêmes quartiers et nous empêchons la vie de passer dans les villes par une succession de lois qui ne sont que des palliatifs.

L'Etat et le Parlement ont refusé d'examiner le problème d'ensemble du patrimoine immobilier, que je ne consentirai jamais à appeler un « parc », qui est une appellation d'ingénieur : dans la vie, quand on parle des immeubles d'habitation, il est question non de parc, mais de patrimoine immobilier de la nation, que nous devrions autant que possible préserver.

Maintenant, nous nous glorifions même de « réhabiliter » les immeubles anciens. Tout de même ! Ce mot « réhabiliter » est déjà accusateur, car nous devrions seulement entretenir ces immeubles.

Si l'Etat n'avait pas ruiné les propriétaires en se déchargeant sur eux du logement des plus pauvres, nous ne serions pas obligés, maintenant, de faire des lois « bancales », l'une après

l'autre. Car il nous faudra bien la voter, cette loi, même si ce n'est qu'une loi bancaire qui ne résout rien ! Et les propriétaires qui ont la malchance de loger les plus pauvres resteront ruinés, pendant que la libération des autres catégories d'immeubles permettra à leurs propriétaires de s'enrichir, parce qu'ils ont la chance de loger des locataires riches.

Cela, il faut le dire, et il faut prendre conscience, monsieur le secrétaire d'Etat — je m'adresse aussi à M. le ministre de l'équipement — qu'il est temps de mettre au point une autre loi de 1948 qui considérera globalement le patrimoine immobilier. Il est temps de remettre de l'ordre dans les loyers anciens, en cessant de laisser croire qu'on peut continuer à se loger sans payer le prix du service rendu. Il est indécent, en effet, de ne pas faire comprendre, même aux plus pauvres, qu'on ne pourra plus les loger s'ils ne consentent pas d'efforts ou, plus exactement, si l'Etat n'est pas contraint de payer ce qu'il faut pour qu'ils soient logés.

M. Henry Canacos. Très bien !

M. Eugène Claudius-Petit. Un de mes amendements prévoyait que l'Etat indemniserait les propriétaires de la perte subie par cette nouvelle prorogation du maintien dans les lieux des personnes âgées ou autres. Il a été déclaré irrecevable, puisque nous n'avons pas l'initiative des dépenses. Cela est d'ailleurs heureux. Mais il est regrettable que le Gouvernement reste sourd à nos appels.

Si le Gouvernement avait de l'entendement, il prendrait l'initiative d'instituer l'aide personnalisée. Vous nous l'avez annoncée, monsieur le secrétaire d'Etat, et j'espère qu'un jour elle sera enfin créée puisqu'elle nous est promise depuis si longtemps. Et si nous avons à débattre de cette aide personnalisée, nous découvririons que ceux qui doivent être aidés ne le sont pas suffisamment et que d'autres, qui n'ont pas besoin de l'être, le sont trop.

Il est inadmissible que l'Etat distribue tant d'argent pour permettre en fin de compte à certains de devenir propriétaires et de spéculer ensuite en revendant le logement qu'ils ont construit en partie grâce aux deniers de l'Etat. Cet état de choses est scandaleux, mais on ne le dénonce pas. A l'inverse, il serait juste d'aider bien davantage ceux qui ne peuvent parfois ni se loger ni même se chauffer. A ceux-ci, donnons tout et, aux autres, ne donnons rien. Ce serait déjà un progrès.

Je désirais présenter ces quelques observations avant que nous n'abordions la discussion des articles. Je m'en tiendrai là, monsieur le secrétaire d'Etat, puisque M. le président a lancé un appel à la concision. Mais vous pensez bien que je n'ai pas énoncé le quart des remarques que j'aurais à formuler sur ce problème.

En conclusion, il faudra bien que nous cessions de toujours rapetasser. Il faudra bien qu'un jour nous regardions véritablement quelle humanité habite les quartiers des villes et, finalement, à quoi nous condamnons les jeunes ménages en ne protégeant que certaines catégories de la population. Celles-ci bénéficient souvent d'une rente de situation cependant que ces jeunes ménages sont obligés de « se crever » pour n'être souvent que mal logés.

Certes, il convient de se protéger contre les spéculateurs ou les gens malhonnêtes, mais tous les promoteurs ne sont pas à mettre dans le même sac. Sans eux, les villes seraient encore plus délabrées qu'elles ne le sont.

C'est pourquoi, au lieu de lancer des accusations contre les autres, il nous faut regarder les lois que nous votons et dont nous sommes si fiers alors qu'elles laissent subsister le malheur dans certains quartiers.

Nous attendons, monsieur le secrétaire d'Etat, un autre projet qui nous permette enfin de rendre la ville plus humaine. *(Applaudissements sur les bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux et sur divers bancs de l'union des démocrates pour la République et des républicains indépendants.)*

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

M. Pierre-Charles Krieg. J'ignore, monsieur le secrétaire d'Etat, si la loi dont nous débattons — et qui, je l'espère, sera votée bientôt — est bancaire ; ce que je sais, c'est qu'elle était indispensable mais qu'elle arrive bien tard.

Lorsqu'on étudie les problèmes concernant le centre des villes, on s'aperçoit en effet qu'il y a longtemps qu'on aurait dû appliquer des mesures qui, si elles sont, dans leur ensemble, inscrites dans la loi du 1^{er} septembre 1948 et dans les textes qui ont suivi, ont malheureusement été dévoyées.

On ne dira jamais assez le nombre de personnes qui, dans les villes, ont quitté un appartement dont elles étaient régulièrement locataires parce qu'elles ont reçu un congé rédigé dans des termes incompréhensibles...

M. André Fanton. C'est exact !

M. Pierre-Charles Krieg. ... et leur enjoignant de vider les lieux dans les quinze jours ou dans les trois mois après avoir justifié du paiement de leurs impôts et de l'exécution des réparations locatives.

C'est un scandale qui n'a que trop duré, et je vous remercie, monsieur le secrétaire d'Etat, de tenter d'y mettre fin ; je dit bien « de tenter », car je ne suis pas sûr que les dispositions que vous nous soumettez soient d'une totale efficacité.

On ne dira jamais assez, non plus, le nombre de locataires ou d'occupants qui, par suite de la vente de leur immeuble, se sont trouvés dans des situations dramatiques. A Paris comme dans toutes les grandes villes, on a littéralement mis les gens dehors en recourant à des procédés souvent scandaleux. Et lorsqu'il ne restait plus dans les lieux que deux ou trois personnes, plus faibles, mal conseillés ou croyant s'en tirer mieux que les autres, on les contraignait à s'en aller en retirant le toit, en supprimant les escaliers, que l'on remplaçait par des échelles — je l'ai constaté dans le centre de la capitale — en élevant portes et fenêtres. Ce sont là des procédés inqualifiables.

Bien entendu, comme M. Claudius-Petit, je ne mettrai pas tous les promoteurs dans le même sac. Certains font leur travail sérieusement, honnêtement et dans des conditions irréprochables. Néanmoins, en cette matière les scandales sont trop nombreux et il faut y mettre un terme.

J'aurais mauvaise grâce à ne pas me réjouir du dépôt de ce projet de loi car, comme M. Frédéric-Dupont, j'ai le plaisir de voir deux de mes propositions, dont une vieille de neuf ans, ressurgir tout d'un coup et devenir texte législatif. Mais celui-ci vient un peu tard. Aussi, mes chers collègues, convient-il de le voter et de l'appliquer rapidement.

M. Eugène Claudius-Petit. Très bien !

M. Pierre-Charles Krieg. Il faudra s'attaquer ensuite aux problèmes de principe, car nous ne pouvons pas nous contenter éternellement de ravauder des lois usées jusqu'à la corde pour n'avoir que trop servi.

Telles sont les observations que je tenais à présenter. Je souhaite que le projet en discussion soit très rapidement voté et promulgué. *(Applaudissements sur les bancs de l'union des démocrates pour la République, des républicains indépendants, et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.)*

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

M. Hubert Dubedout. Je vous saurais gré, monsieur le secrétaire d'Etat, de transmettre à M. Galley les observations que je formulerai à l'occasion de la discussion d'un projet de loi dont les effets partiels ont été soulignés par les orateurs précédents. Ces dispositions sont positives dans la mesure où elles règlent quelques problèmes auxquels nous sommes sensibles, mais elles restent insuffisantes compte tenu de l'ampleur d'une véritable politique de réhabilitation de l'habitat ancien.

Je suis surpris que M. Galley annonce entre deux portes, si j'ose m'exprimer ainsi, des mesures qui pourraient faire croire à la mise en œuvre d'une politique globale à laquelle, vous le savez, monsieur le secrétaire d'Etat, je suis très attaché. Nous nous sommes rencontrés. Hélas ! depuis j'attends.

Vous me répondrez, certes, que 200 millions de francs ont été dégagés dans le plan de relance pour la réhabilitation des H. L. M. anciennes. Les habitants des quartiers concernés ont cru qu'une solution était enfin intervenue. Or j'ai présenté un dossier, qui a été repoussé par le groupe interministériel permanent de l'habitat insalubre. Que vais-je dire à ces habitants ? Que 200 millions ne suffisent pas, que l'effort ainsi consenti n'est pas à la mesure des besoins, que ce n'est pas une politique.

Je ne doute pas de votre volonté politique, non plus que de celle de M. Galley, encore qu'il faudrait savoir exactement qui fait quoi dans vos services.

Mais, monsieur le secrétaire d'Etat, avez-vous les moyens financiers de votre politique ? Lorsque je suis intervenu sur le projet de budget du ministère de l'équipement, j'ai signalé qu'il faudrait consacrer huit à neuf fois plus d'argent à la résorption de l'habitat insalubre et à la réhabilitation de l'habitat ancien. Et ce n'est pas en rassemblant des crédits dans un fonds nouveau qu'on dégelera la situation.

Monsieur le secrétaire d'Etat, je ne suis pas là pour vous empêcher d'aller de l'avant, mais au contraire pour vous pousser.

Non, vous n'avez pas les moyens de votre politique, et les collectivités locales, que vous voulez associer à votre action, non plus. Tout le monde sait qu'elles sont incapables d'équilibrer leur budget pour 1976.

Soyons prudents, n'annonçons pas ce que nous ne pourrions pas tenir. Sinon nombreuses seront les petites gens qui se mettront à espérer et que nous plongerons, ensuite, dans le désespoir. *(Applaudissements sur de nombreux bancs.)*

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Monsieur le président, je vais donc répondre, mais trop brièvement à mon gré, aux interventions très pertinentes des différents orateurs.

Je remercie d'abord MM. Krieg et Frédéric-Dupont, qui ont déposé chacun deux propositions de loi sur le sujet aujourd'hui en discussion.

Monsieur Krieg, j'ai été moi-même sensibilisé, en arrivant au secrétariat d'Etat au logement, par certaines situations absolument condamnables. Certains membres de cette assemblée sont venus m'exposer des cas précis à propos desquels nous devions effectivement sévir, mais nous n'avions pas toujours à notre disposition les textes nécessaires.

Je crois que cette loi, adoptée et mise en application rapidement comme vous le souhaitez, nous permettra de mettre fin à des pratiques que vous jugez, avec raison, inqualifiables.

Monsieur Frédéric-Dupont, vous avez fait l'historique du projet. J'ai fait tout mon possible pour que les assemblées en soient saisies et j'usurai de toute mon énergie pour qu'il entre très vite en vigueur.

Vous avez soulevé, à juste titre, le problème du périmètre de relogement et, en particulier, celui de l'interprétation exacte de ce périmètre par rapport aux communes limitrophes de l'arrondissement en question. Je laisse à M. le rapporteur le soin de dissiper ce qui n'est qu'un malentendu et de vous donner, je crois, satisfaction sur le fond.

Monsieur Guerlin, je vous remercie d'avoir, sans prévention et avec objectivité, pour reprendre vos propres termes, essayé d'apprécier la portée de ce texte. Vous avez raison de nous inciter à la vigilance et à une application très rigoureuse des dispositions que nous soumettons. A cet égard, je souhaite que les parlementaires me saisissent des cas dont ils pourraient avoir connaissance.

Je suis bien convaincu — je l'ai souligné tout à l'heure — qu'il ne suffit pas de prendre des mesures préventives. Encore faut-il résoudre le problème de fond qui consiste à moderniser la ville tout en y maintenant les gens modestes.

Vous avez souligné l'effort consenti par les organismes d'H. L. M. Cet effort doit être soutenu par les pouvoirs publics. Il s'agit, en effet, de réinsérer l'homme dans son quartier. A cet égard, la réforme du financement du logement qui est entre prise doit permettre non seulement pour les constructions neuves mais aussi pour l'habitat ancien, une solution globale du problème.

Monsieur Canacos, je retiendrai de vos propos l'inlérêt que vous reconnaissez à ce projet de loi. Nous n'avons pas voulu faire croire que nous réglerions tous les problèmes. Je me suis efforcé, au contraire, de montrer que ce texte ne constituait qu'un élément d'une politique d'ensemble. Quant aux expulsions, elles sont moins nombreuses que vous ne l'affirmez et une sur cinq est réellement justifiée par des raisons économiques. Les organismes d'H. L. M. eux-mêmes sont opposés — ils me l'ont écrit — au principe d'une prime accordée à ceux qui ne veulent pas faire d'effort alors que leur situation le leur permet.

M. Henry Canacos. Je demande la parole.

M. le président. Autorisez-vous M. Canacos à vous interrompre, monsieur le secrétaire d'Etat ?

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Ce débat risque alors d'être sans fin. Pour l'instant, je réponds aux orateurs et je me réserve de reprendre, à une autre occasion, cette question avec M. Canacos.

M. le président. C'est votre droit, monsieur le secrétaire d'Etat.

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Je voulais donc déclarer à M. Canacos que la solution est sans doute dans une aide à la personne.

Il faut dire au pays, avec le courage dont témoignaient les propos de M. Claudius-Petit, que nous ne nous en sortirons pas sans une remise en ordre des taux de l'effort financier consacré par les Français à leur logement. Il n'est pas possible de tenir le même langage à tous les localitaires. Comme M. Claudius-Petit, je n'oublie pas non plus que des propriétaires très pauvres logent des localitaires assez riches, lesquels ne paient que des loyers dérisoires. Ce sont des situations qui existent ! Gardons-nous donc de promettre à tout le monde.

Il convient de remettre de l'ordre dans tout cela. C'est pourquoi nous devons certainement nous orienter vers l'institution d'une aide personnalisée. Il faut aider ceux qui en ont besoin et, dans certains cas, ne plus aider les autres.

Il sera parfois nécessaire d'aider les propriétaires modestes à réhabiliter leur patrimoine, monsieur Claudius-Petit, mais en s'assurant qu'ils ne confisqueront pas ensuite l'aide personnal-

sée apportée à leurs locataires. C'est pourquoi un système de conventions devra être mis au point, liant l'Etat aux propriétaires qui auront bénéficié d'une aide substantielle. C'est de l'objet d'une mesure prévue dans le projet de loi de finances pour 1976. Mais ce dispositif ne prendra toute son ampleur que lorsque nous connaîtrons les conclusions de la commission présidée par M. Raymond Barre.

Monsieur Dubedout, je me ferai votre interprète auprès du ministre de l'équipement. Certes, nous avions un effort à faire sur le plan de la coordination des procédures. Mais si nécessaire qu'elle soit, cette coordination ne saurait suffire. Il faut aussi, progressivement et en sélectionnant peut-être plus que dans le passé l'aide apportée par l'Etat, conférer à celle-ci plus d'ampleur dans les cas où cela se révèle nécessaire.

Ce texte, indispensable, ne saurait tenir lieu de politique d'ensemble. Une telle politique, nous devons la bâtir en commun, sans faire preuve de démagogie, c'est-à-dire sans cacher aux Français que si certains ont besoin d'une aide accrue de l'Etat, d'autres doivent accepter l'effort qui s'impose. C'est à ce prix que nous pourrions conserver à nos villes un caractère humain. Par définition même, la ville doit être un lieu de rencontre. C'est devant ce défi que nous sommes placés. Le texte qui vous est soumis permettra d'aller vers cet objectif essentiel, tout en ménageant les transitions souhaitables. (*Applaudissements sur les bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux, des républicains indépendants et de l'union des démocrates pour la République.*)

M. le président. Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale ?...

La discussion générale est close.

Aucune mention de renvoi en commission n'étant présentée, le passage à la discussion des articles du projet de loi dans le texte du Sénat est de droit.

Article 1^{er}.

M. le président. « Art. 1^{er}. — Entre le deuxième et le troisième alinéa de l'article 4 modifié de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, il est inséré les dispositions suivantes :

« Le congé délivré à l'une des personnes ci-dessus visées et de nature à entraîner l'application des dispositions qui précèdent, doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des deux alinéas précédents et préciser qu'il ne comporte pas en lui-même obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux. »

M. Magaud, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement n° 3 ainsi libellé :

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

« L'acte par lequel le bailleur notifie au locataire qu'il met fin au contrat de louage et qui entraîne l'application des dispositions précédentes, doit être rédigé, à peine de nullité, conformément à un modèle fixé par décret. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Charles Magaud, rapporteur. Il s'agit comme je l'ai indiqué dans mon rapport, de supprimer le terme « congé » afin de mettre en harmonie le régime contractuel et le régime légal qui a institué le maintien dans les lieux.

Le texte initial du projet de loi prévoyait l'envoi d'une notice ; le Sénat a prévu, lui, que le congé devrait reproduire les dispositions de la loi. L'amendement propose un nouveau système qui, en prohibant le terme de « congé », paraît plus conforme à l'objectif fixé.

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement se rallie à la proposition de la commission des lois, encore qu'il ait pensé à un moment donné que renvoyer à un décret la rédaction du modèle type présentait un léger risque.

Il ne faudrait pas, en effet, que l'application de la loi s'en trouve retardée. C'est pourquoi il avait une petite préférence pour l'esprit qui a inspiré les dispositions initiales du texte.

Cela dit, je dois reconnaître que la commission des lois s'est livrée à une réflexion approfondie, sous la présidence de M. Foyer. Dans ces conditions, si la commission maintient son amendement, je m'y rallierai.

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

M. André Fanton. Ce texte n'est pas sans importance, comme l'a souligné tout à l'heure M. Krieg.

Monsieur le secrétaire d'Etat, il faut bien faire comprendre à la Chancellerie, qui aura sans doute à établir ce modèle type, qu'il ne s'agit pas pour elle de charger une douzaine de magistrats de rédiger un admirable texte juridique mais au contraire d'écrire un texte clair, simple...

M. Pierre-Charles Krieg, En français !

M. André Fanton. ... compréhensible par tout le monde, dans un français moderne, comme le Président de la République l'a souhaité en d'autres circonstances.

Par conséquent, l'objectif de ce texte est de supprimer tout ce jargon juridique qui encombre les documents envoyés au locataire et qui permet des opérations fructueuses, car si le locataire n'y comprend rien, en revanche l'auteur desdits documents comprend très bien. (*Applaudissements sur les bancs de l'union des démocrates pour la République, des républicains indépendants, et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 3. (*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 1^{er}, modifié par l'amendement n° 3. (*L'article 1^{er}, ainsi modifié, est adopté.*)

Article 1^{er} bis.

M. le président. « Art. 1^{er} bis. — Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 12 bis ainsi rédigé :

« Art. 12 bis. — Le local mis à la disposition des personnes évincées en application des articles 11 et 12 doit remplir les conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. Il doit, en outre, être situé :

« — dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes desdits arrondissements si le local, objet de la reprise, est situé dans une commune divisée en arrondissements ;

« — dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;

« — sur le territoire de la commune ou des communes limitrophes dans les autres cas, sous réserve que, dans le cas où une des communes limitrophes est divisée en arrondissements, le local mis à la disposition des personnes évincées ne peut, dans cette commune, être situé que dans le ou les arrondissements limitrophes de la commune où est situé le local objet de la reprise. »

M. Magaud, rapporteur, et M. Claudius-Petit ont présenté un amendement n° 4 conçu en ces termes :

« Rédiger ainsi les deux premiers alinéas de l'article 1^{er} bis :

« Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 13 bis ainsi rédigé :

« Art. 13 bis. — Le local mis à la disposition des personnes évincées, en application des articles 11 et 12, doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre... » (la suite sans changement).

La parole est à M. le rapporteur.

M. Charles Magaud, rapporteur. Il était prévu de reloger les locataires lorsque le propriétaire fait des travaux ou lorsqu'il démolit un immeuble pour reconstruire.

Deux problèmes se posent en ce qui concerne le relogement : celui de la qualité des locaux et celui de la distance du nouveau local.

L'amendement n° 4 vise la qualité des locaux. Il tend à supprimer la référence à des « conditions équivalentes à celles du local objet de la reprise » et à préciser que le local mis à la disposition des personnes évincées devra être « en bon état d'habitation ».

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est favorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 4. (*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Frédéric-Dupont a présenté un amendement n° 1 ainsi rédigé :

« I. — Compléter le premier alinéa du texte proposé pour l'article 12 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 par les mots :

« à moins d'un kilomètre du local objet de la reprise. »

« II. — En conséquence, supprimer les deuxième, troisième et quatrième alinéas du texte proposé pour cet article. »

La parole est à M. Frédéric-Dupont.

M. Edouard Frédéric-Dupont. Cet amendement est le premier des trois dont je vous ai entretenus il y a quelques instants.

Il s'agit d'appliquer à Paris la notion de kilométrage, retenue d'ailleurs dans le texte pour la province. Je propose que le local de logement soit obligatoirement situé à moins d'un kilomètre du local objet de la reprise.

Pourquoi un kilomètre ? Comme je l'ai dit tout à l'heure, cette distance correspond au trajet que l'on peut effectuer en un quart d'heure de marche. Elle est compatible avec la notion de quartier. Ce texte a recueilli l'unanimité au sein de la commission Tiberi, créée par M. Guichard.

Même dans son interprétation la plus favorable au locataire — celle que nous a laissé espérer M. le secrétaire d'Etat au logement — la loi n'aura pas une portée suffisante si vous n'adoptez pas mon amendement.

Prenons un exemple: le VII^e arrondissement étant limitrophe des VI^e, I^{er}, VIII^e, XVI^e et XV^e arrondissements, un habitant du quartier des Invalides pourrait être relogé boulevard LeFebvre, boulevard des Batignolles, c'est-à-dire à Montmartre, ou à la porte de Saint-Cloud. Ce n'est pas ainsi que vous éviterez de dépayser les gens, que vous les laisserez dans leur environnement familial.

Mon amendement, s'il était adopté, présenterait en outre l'avantage d'inciter les promoteurs à créer des logements sociaux au cœur de nos cités.

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

M. Charles Magaud, rapporteur. La commission avait bien examiné la notion d'une distance maximale entre le local mis à la disposition des personnes évincées et le local objet de la reprise.

Toutefois, elle a adopté un texte nouveau et différencié selon les communes, suivant qu'elles sont divisées ou non en arrondissements, et elle n'a maintenu le critère de distance linéaire que pour les communes qui ne sont pas divisées en arrondissements.

En conséquence, la commission des lois s'est montrée défavorable à l'amendement n° 1.

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

M. Pierre-Charles Krieg. Monsieur le président, je crois qu'en toute chose le mieux est l'ennemi du bien. A force de vouloir trop bien faire, on risque de se trouver dans une situation où tout soit pratiquement impossible.

Que l'on oblige un promoteur ou une personne qui reprend un logement à reloger un locataire à moins d'un kilomètre de chez lui, c'est possible dans le VII^e arrondissement, encore que cela me paraisse assez douteux, mais c'est certainement impossible dans tous les arrondissements du centre de Paris, situés sur la rive droite. Si, en effet, à partir d'un point quelconque de l'un de ces arrondissements, on trace un cercle d'un kilomètre de rayon, celui-ci englobe des zones dépourvues de toute possibilité de relogement car elles sont en voie de réhabilitation ou de rénovation.

Dans ce cas, la mesure proposée par l'amendement aurait pour seul résultat de rendre toute opération impossible.

S'agissant d'une ville divisée en arrondissements, par exemple Paris et vraisemblablement aussi — encore que, là, je ne connais pas le problème — Lyon ou Marseille, il est plus raisonnable de fonder nos exigences sur les arrondissements, car on y trouve des facilités de transport.

Mais je ne pense pas que l'on puisse prétendre qu'à Paris, un habitant du VII^e arrondissement, par exemple, relogé dans le I^{er} ou dans le XV^e, serait tout aussi dépaycé que si on l'envoyait au Kremlin-Bicêtre ou dans toute autre banlieue lointaine, mal pourvue en moyens de transports.

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

M. Henri Ginoux. En deux mots, je souhaite appuyer l'argumentation développée par M. Frédéric-Dupont.

Il est en effet capital que, du point de vue de l'environnement, les personnes âgées, en particulier, soient relogées à proximité du lieu qu'elles habitaient précédemment.

Je me rends très bien compte que ce qui est valable pour le IV^e arrondissement, à Paris, ne l'est peut-être pas pour le VII^e. Néanmoins, la notion de distance me paraît très justifiée.

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. M. Krieg a très bien exposé la situation.

Vous avez rappelé, monsieur Frédéric-Dupont, le travail accompli par la commission Tiberi. Je tiens d'ailleurs à rendre hommage à M. Tiberi pour la part qu'il a prise à l'élaboration de ce texte.

Nous nous sommes nous-mêmes penchés sur cette question de distance, et nous vous comprenons parfaitement. Mais les conditions de distance joueraient, dans certains cas, dans le sens de

la protection, tandis que, dans d'autres cas, elles risqueraient d'être ambiguës et, surtout, nourriraient un contentieux qui, me semble-t-il, irait finalement à l'encontre des intérêts des locataires et des occupants.

Autant le Gouvernement vous suivra, monsieur Frédéric-Dupont, lorsque vous présenterez votre deuxième amendement, autant il est, comme la commission des lois, opposé à l'instauration du rayon d'un kilomètre que vous proposez. Je suis, en effet, convaincu que cette notion n'aurait pas une réelle signification dans certaines villes.

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

M. Jean Foyer, président de la commission. Dans le sens de ce que viennent de dire successivement M. Krieg et M. le secrétaire d'Etat, je crois, monsieur Frédéric-Dupont, que vous ne feriez pas le bien des locataires et occupants, dont vous vous préoccupez à juste raison, en imposant une condition aussi restrictive que celle du kilomètre.

Je pourrais vous citer telle ville de province où certains quartiers appellent une rénovation urgente et où l'on ne pourrait pas trouver de logements convenables à moins d'un kilomètre des immeubles bons à transformer ou à démolir, tandis que, au contraire, à plus d'un kilomètre, des logements neufs remplissent les conditions d'habitation, d'hygiène et de confort qui sont, à l'heure actuelle, souhaitables et convenables.

En imposant une condition de logement trop proche, vous obligeriez le propriétaire à reloger les personnes évincées dans des bâtiments en plus ou moins hon état, qui sont même, quelquefois, presque des taudis.

Finalement, je ne crois pas que vous feriez le bonheur des intéressés.

Il est souvent très pénible, en effet, pour des personnes âgées, d'avoir à changer de résidence et de s'éloigner des lieux auxquels elles étaient habituées. Mais l'impression de dépaysement est ressentie à beaucoup moins d'un kilomètre, et que vous fixiez la limite à un kilomètre, à deux kilomètres ou à trois kilomètres, c'est la même chose, des lors que les personnes évincées sont déplacées de cent ou de deux cents mètres.

Votre proposition, monsieur Frédéric-Dupont, introduirait dans la loi une sorte de carcan qui aurait l'inconvénient de la priver d'une grande partie de son efficacité.

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

M. Edouard Frédéric-Dupont. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

Si cet amendement était adopté, les amendements n° 2, 26 et 5 deviendraient sans objet.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n° 2, 26 et 5, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 2, présenté par M. Frédéric-Dupont, est ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article 12 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948, supprimer les mots : « ou les communes limitrophes desdits arrondissements. »

L'amendement n° 26, présenté par M. Frédéric-Dupont, est ainsi rédigé :

« Après les mots : « communes limitrophes », rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article 12 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 :

« de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements. »

L'amendement n° 5, présenté par M. Magaud, rapporteur, et par M. Gerbet, est ainsi conçu :

« Rédiger ainsi les deux derniers alinéas de l'article 1^{er} bis :

« — dans les autres cas, sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de cinq kilomètres. »

M. Frédéric-Dupont pourrait soutenir à la fois les amendements n° 2 et 26.

M. Charles Magaud, rapporteur. Je demande la parole, monsieur le président.

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

M. Charles Magaud, rapporteur. Une coquille s'est glissée dans la rédaction du texte proposé pour l'article 12 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948, tel qu'il nous a été transmis.

Il y est écrit, en effet : « les communes limitrophes desdits arrondissements », alors que le texte initial faisait mention des « communes limitrophes dudit arrondissement ».

Si cette coquille était rectifiée, M. Frédéric-Dupont pourrait retirer ses amendements n^{os} 2 et 26, qui n'auraient alors plus d'objet.

M. le président. Il s'agit donc de remplacer, dans le texte du Sénat, un pluriel par un singulier.

M. Charles Magaud, rapporteur. C'est cela, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Frédéric-Dupont, pour soutenir les amendements n^{os} 2 et 26.

M. Edouard Frédéric-Dupont. J'ai indiqué tout à l'heure que j'avais déposé trois amendements à l'article 1^{er} bis. L'Assemblée ayant repoussé l'amendement n^o 1, il ne reste plus que les amendements n^{os} 2 et 26.

Pour simplifier les choses, je retire l'amendement n^o 2, mais je maintiens l'amendement n^o 26 et je vous demande, monsieur le président, de le mettre aux voix.

En effet, si le texte du Sénat était maintenu, il aboutirait à des résultats aberrants, comme je l'ai démontré précédemment, et la loi ne serait plus qu'un trompe-l'œil.

Au contraire, mon amendement n^o 26 va dans le sens de ce que vous avez dit, monsieur le rapporteur. Il correspond d'ailleurs non pas à la page 27, mais à la page 9 de votre rapport.

M. le président. L'amendement n^o 2 est donc retiré.

Je crois préférable, monsieur le secrétaire d'Etat, que M. le rapporteur soutienne maintenant l'amendement n^o 5. Après quoi je vous donnerai la parole pour que vous exprimiez l'avis du Gouvernement sur les deux amendements qui restent soumis à une discussion commune.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n^o 5 et pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n^o 26.

M. Charles Magaud, rapporteur. L'amendement n^o 5 résulte, en fait, d'une proposition de M. Gerbet, relative aux communes non divisées en arrondissements — c'est-à-dire les communes autres que Paris, Lyon et Marseille — dans lesquelles le nouveau logement ne devrait pas être éloigné de plus de cinq kilomètres de l'ancien.

Je ne pense pas que M. Frédéric-Dupont soit opposé à cet amendement, sur lequel la commission a émis un avis favorable.

M. Edouard Frédéric-Dupont. Je suis entièrement d'accord, en effet !

M. le président. Monsieur le rapporteur, la commission est-elle favorable également à l'amendement n^o 26 de M. Frédéric-Dupont ?

M. Charles Magaud, rapporteur. Oui, monsieur le président.

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Je sais gré à M. Frédéric-Dupont d'avoir, grâce à sa vigilance, découvert la coquille qui s'est glissée dans le texte adopté par le Sénat, substituant un pluriel — « desdits arrondissements » — à un singulier — « dudit arrondissement » — ce qui revenait à dire, comme M. Frédéric-Dupont l'a souligné dans l'exposé sommaire de son amendement, que le relogement d'un habitant du VII^e arrondissement pouvait se faire en banlieue Sud, par exemple dans la commune de M. Ginoux.

En réalité — et M. le rapporteur l'a précisé — le texte proposé pour l'article 12 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 doit bien viser les « arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes dudit arrondissement ».

Nous répondons ainsi parfaitement au souci légitime de M. Frédéric-Dupont.

Dans ces conditions, il y a lieu pour l'Assemblée soit de voter l'amendement n^o 26 de M. Frédéric-Dupont, soit, tout simplement, de substituer, dans le texte du Sénat, le singulier au pluriel.

M. Edouard Frédéric-Dupont. Je suis entièrement d'accord avec vous, monsieur le secrétaire d'Etat, mais je demande que l'Assemblée se prononce sur l'amendement n^o 26.

M. le président. Monsieur le secrétaire d'Etat, dois-je conclure que le Gouvernement est favorable à l'amendement n^o 26 ?

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Comme je l'ai dit, monsieur le président, l'Assemblée peut soit adopter l'amendement n^o 26, soit amender le texte du Sénat en substituant le singulier au pluriel.

Pour simplifier les choses, que l'Assemblée adopte l'amendement n^o 26.

M. Jean Foyer, président de la commission. En effet, le plus simple est de voter cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 26, accepté par la commission et par le Gouvernement.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n^o 5, à propos duquel la commission s'est déjà largement exprimée ?

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Pour les raisons que j'ai déjà exposées, le Gouvernement est réservé sur cet amendement qui tend à introduire une condition de distance maximale. Les prescriptions relatives à la distance sont d'application difficile et ne sont pas toujours aussi valables d'une commune à l'autre.

Cela dit, le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. Je veux simplement faire observer que si l'amendement n'était pas adopté, l'application de la loi pourrait aboutir à faire reloger les habitants de communes très étendues — Marseille ou Hyères, par exemple — en un lieu situé à une distance bien supérieure à cinq kilomètres.

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

M. Pierre-Charles Krieg. Comment la distance de cinq kilomètres sera-t-elle calculée ? A partir de la maison d'où l'occupant est évincé ? A partir des limites de la commune ? Ou bien à partir de celles de l'arrondissement ?

M. Charles Magaud, rapporteur. C'est à M. Gerbet qu'il faut poser la question !

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

M. Claude Gerbet. Il convient, monsieur le secrétaire d'Etat, de faire une distinction entre les villes divisées en arrondissements et les autres communes. Dans ces dernières, il faut absolument éviter qu'une personne, chassée de son logement par suite d'une reprise, ne soit transplantée dans une toute petite commune qui, même très proche, serait dépourvue de commerces et de facilités de communication. Il faut respecter la qualité de la vie des personnes.

C'est la raison pour laquelle il nous a paru convenable de proposer d'établir une distinction entre les grandes cités et les petites communes de nos campagnes.

Un chef-lieu de canton qui s'étend sur cinq, six, sept ou huit kilomètres peut être limitrophe d'une commune où une personne âgée, chassée de son logement, se fixera difficilement.

Quant aux cinq kilomètres, monsieur Krieg, ils nous font penser à la fameuse affaire des fortifications de Paris et aux incertitudes d'interprétation de la loi de 1948 : la distance devait-elle être entendue ou non à vol d'oiseau ?

Il faut, à mon avis, considérer qu'il s'agit de la distance parcourue par les moyens normaux de communication.

M. Jean Foyer, président de la commission. Pourquoi présumez-vous que les oiseaux volent toujours en ligne droite ? (Sourires.)

M. Claude Gerbet. C'est pourtant ce que la jurisprudence des tribunaux avait semblé admettre à un moment donné, mon cher collègue !

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Monsieur Gerbet, la question posée par M. Krieg est fort judicieuse.

Il va falloir aller en cassation pour savoir non pas comment volent les oiseaux, mais comment interpréter la notion de distance maximale.

Après avoir, encore une fois, beaucoup réfléchi, nous nous en sommes tenus aux circonscriptions administratives, qui sont ce qu'elles sont ; elles sont imparfaites, mais nous essayons, dans la mesure du possible, de « coller » aux réalités humaines.

Je crains que la notion de distance maximale ne produise des effets très curieux. J'entendais quelqu'un à côté de moi, évoquer la possibilité de reloger des habitants de la ville d'Hyères dans l'île du Levant. (Sourires.) On peut penser à cela. Ailleurs, il pourrait y avoir des situations dramatiques.

Après avoir entendu le plaidoyer de M. Gerbet, le Gouvernement maintient sa position extrêmement réservée sur cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 5
(Après une épreuve à main levée déclarée douteuse, l'Assemblée est consultée par assis et levé.)

M. le président. L'amendement est adopté.
Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 1^{er} bis, modifié par les amendements adoptés.

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

Article 1^{er} ter :

M. le président. « Art. 1^{er} ter. — Au premier alinéa de l'article 13 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948, remplacer les mots :

« ... au premier alinéa de l'article 18, ... »
par les mots :

« ... à l'article 12 bis ci-dessus, ... »

M. Magaud, rapporteur, a présenté un amendement n° 6 ainsi rédigé

« Après les mots : « 1^{er} septembre 1948 », rédiger ainsi la fin de l'article 1^{er} ter :

« les mots « au premier alinéa de l'article 18 » sont remplacés par les mots : « à l'article 13 bis ci-dessus ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Charles Magaud, rapporteur. Nous proposons cet amendement de pure forme, pour des raisons de clarté et de logique.

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est favorable à l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 6.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole?...
Je mets aux voix l'article 1^{er} ter, modifié par l'amendement n° 6.

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

Article 1^{er} quater.

M. le président. « Art. 1^{er} quater. — Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 13 bis ainsi rédigé :
« Art. 13 bis. — Le congé délivré en application des articles 11 et 12 ci-dessus doit, à peine de nullité, indiquer les motifs pour lesquels il est donné et reproduire les dispositions des articles 12 bis et 13 ci-dessus. »

M. Magaud, rapporteur, a présenté un amendement n° 7 ainsi rédigé :

« I. — A la fin du premier alinéa de l'article 1^{er} quater et au début du second, substituer à la référence « 13 bis » la référence « 13 ter ».

« II. — A la fin du second alinéa de cet article, substituer aux mots : « 12 bis et 13 ci-dessus », les mots : « 13 et 13 bis ci-dessus ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Charles Magaud, rapporteur. C'est un amendement de pure forme.

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 7.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole?...
Je mets aux voix l'article 1^{er} quater, modifié par l'amendement n° 7.

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

Article 2.

M. le président. « Art. 2. — Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 13 ter ainsi rédigé :

« Art. 13 ter. — Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant pour la mise en œuvre des dispositions des articles 11 à 13 ci-dessus ne peut être signée, à peine de nullité, qu'au terme d'un délai de trente jours après sa réception en projet.

« Le projet de convention est adressé au locataire ou à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Ce projet ainsi que la convention ultérieurement signée reproduisent l'un et l'autre en caractères très apparents, à peine de nullité de la convention, les dispositions du présent article. »

« Je suis saisi de deux amendements, n° 8 et 18, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 8 présenté par M. Magaud, rapporteur, et M. Gerbet est ainsi conçu :

« Rédiger ainsi l'article 2 :

« Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 13 quater ainsi rédigé :

« Art. 13 quater. — Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant pour la mise en œuvre des dispositions des articles 11 à 13 bis ci-dessus pourra être dénoncée durant un délai de trente jours à compter de sa signature.

« A peine de nullité, la convention devra reproduire, en termes très apparents, les dispositions du présent article. »

L'amendement n° 18 présenté par le Gouvernement est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 2 :

« Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 13 quater ainsi rédigé :

« Art. 13 quater. — Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant pour la mise en œuvre des dispositions des articles 11 à 13 bis ci-dessus ne peut être signée, à peine de nullité, qu'après l'expiration d'un délai de trente jours suivant la réception de la demande.

« Le projet de convention est adressé au locataire ou à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« A peine de nullité de la convention, ce projet ainsi que la convention ultérieurement signée doivent reproduire l'un et l'autre et en caractères très apparents les dispositions du présent article. L'avis de réception mentionné au deuxième alinéa doit, également à peine de nullité de la convention, lui être annexé. »

La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement n° 8.

M. Charles Magaud, rapporteur. Dans un premier temps, la commission avait substitué au délai de réflexion un droit de repentir. Mais, par la suite, elle s'est ralliée au nouveau texte proposé par le Gouvernement.

Par conséquent, si M. Gerbet en est d'accord, je propose de retirer l'amendement n° 8.

M. le président. Monsieur Gerbet, êtes-vous d'accord ?

M. Claude Gerbet. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 8 est donc retiré.

La parole est à M. le secrétaire d'Etat pour défendre l'amendement n° 18.

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Je tiens à remercier M. Gerbet et l'ensemble de la commission des lois qui, encore une fois, a montré sa volonté d'établir une coopération très fructueuse.

Les auteurs de l'amendement n° 8 avaient voulu renforcer la portée du délai de réflexion en permettant au locataire de dénoncer, dans un délai d'un mois, la convention fixant les conditions de son logement.

Mais, dans les faits, on pouvait craindre le résultat contraire : pour tourner la loi, il suffisait au bailleur de faire signer par le locataire une convention antidatée d'un mois.

L'amendement n° 18 doit permettre d'éviter cette fraude. Il reprend le texte initial mais il en améliore la forme et oblige en outre le bailleur à annexer à la convention l'accusé de réception du projet envoyé au locataire un mois avant.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 18.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 2.

Article 3.

M. le président. « Art. 3. — Toute convention tendant à la résiliation d'un bail en cours afin de permettre la libération des lieux pour démolition et reconstruction d'un immeuble d'une surface habitable supérieure ou pour travaux ayant pour objet d'augmenter la surface d'habitation ou le confort de l'immeuble ne peut être signée, à peine de nullité, qu'au terme d'un délai de trente jours après réception de la demande de résiliation adressée par le propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« La demande de résiliation doit reproduire, à peine de nullité, les dispositions du présent article. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 3.

(L'article 3 est adopté.)

Articles 4 et 5.

M. le président. Le Sénat a supprimé les articles 4 et 5.

Article 6.

M. le président. « Art. 6. — L'article 14 modifié de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« Le préavis de trois mois prévu au troisième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, la description sommaire des travaux et l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement.

« La notification faite en application du sixième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, l'indication du loyer demandé.

« Le préavis et la notification ci-dessus visés doivent reproduire les termes du quatrième alinéa du présent article.

« Les modalités d'application de cet article sont fixées par décret. »

M. Magaud, rapporteur, et M. Fanton ont présenté un amendement n° 9 rédigé comme suit :

« Avant le premier alinéa de l'article 6, insérer le nouveau paragraphe suivant :

« 1. — Les deux premiers alinéas de l'article 14 modifié de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 sont ainsi modifiés :

« Nonobstant les dispositions de l'article 1723 du code civil, les locataires ou occupants d'un immeuble ne peuvent mettre obstacle aux travaux que le propriétaire se propose d'entreprendre et qui ont pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble ou d'améliorer le confort d'un ou de plusieurs logements dudit immeuble, lorsque ces travaux ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire ou de l'occupant et de leur famille.

« Lorsque ces travaux ne sont pas soumis à l'obligation du permis de construire, ils doivent faire l'objet d'une autorisation expresse du maire. »

Je suis également saisi d'un sous-amendement n° 21, présenté par le Gouvernement, ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa de l'amendement n° 9 par les mots :

« dans les périmètres qu'il définit, dans les conditions fixées par décret. »

La parole est à M. Fanton pour soutenir l'amendement n° 9.

M. André Fanton. Je crois que le sous-amendement qu'a déposé le Gouvernement restreint considérablement la portée de l'amendement n° 9.

De quoi s'agit-il ?

M. Krieg, dans son intervention, a souligné le caractère inqualifiable de certaines opérations dites de rénovation et de réhabilitation dont les instigateurs ont comme principal objectif de s'emparer de locaux qui sont occupés par des locataires protégés par la loi du 1^{er} septembre 1948.

La presse écrite ou parlée s'est fait l'écho des agissements de certains promoteurs qui, dans les centres des villes, reprennent des immeubles anciens, occupés par des locataires réguliers, généralement de condition modeste, pour y installer ce que l'on appelle, par antiphrase, des éléments de « confort ».

En réalité, sous couvert de répondre aux objectifs de la loi, ces promoteurs se livrent à des opérations inacceptables et auxquelles il faut mettre fin car il s'agit, ni plus ni moins, d'obliger les locataires à quitter les lieux. Cela se produit non seulement dans les centres des villes, en particulier M. Krieg le rappelait tout à l'heure, dans ces quartiers anciens et vétustes de Paris qui deviennent à la mode, mais aussi dans des quartiers populaires.

Monsieur le secrétaire d'Etat, je considère que, si ces travaux ne sont pas soumis à l'obligation du permis de construire, ils doivent faire l'objet d'une autorisation expresse du maire.

Il ne s'agit pas, comme vous semblez le croire, monsieur le secrétaire d'Etat, d'embouteiller les services municipaux, mais, au contraire, de leur permettre de contrôler. En effet, vous ne pouvez pas accepter que chaque jour la loi soit détournée de ses objectifs. Or, et vous l'avez reconnu dans votre intervention, lorsqu'on saisit les autorités locales, départementales ou nationales, la réponse est toujours la même : « nous ne disposons pas des textes nécessaires pour empêcher ces opérations ».

Il n'y a qu'une solution : exiger l'autorisation du maire. Vous me répondez que nous entrons ainsi dans un système administratif et que nous rétablissons en quelque sorte un permis de construire. Mais en quoi serait-il choquant, en la circonstance, d'imposer une telle procédure, non pas du tout pour s'opposer aux opérations dont le véritable objet est d'installer le confort dans des immeubles qui n'en disposent pas, mais pour interdire celles dont l'objectif fondamental est d'expulser des locataires qui n'ont qu'un malheur, celui d'être les plus modestes et de se trouver dans une situation qui ne leur permet pas de résister ?

C'est la raison pour laquelle, monsieur le secrétaire d'Etat, je vous demande instamment de retirer le sous-amendement que vous avez déposé. (Applaudissements sur plusieurs bancs de l'union des démocrates pour la République et des républicains indépendants.)

M. Emmanuel Hamel. Très bien !

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat pour présenter le sous-amendement n° 21 et donner son avis sur l'amendement n° 9.

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Sur l'objectif à atteindre, je partage pleinement le point de vue de M. Fanton.

J'ai moi-même visité un immeuble où sous prétexte d'améliorer les installations sanitaires, on avait privé de tout cabinet les quelques occupants qui n'avaient pas cédé à des pressions absolument inadmissibles.

M. André Fanton. Cela se voit tous les jours !

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Effectivement, comme l'a indiqué M. Fanton, on parle d'abord de travaux d'amélioration, puis on crée des troubles de jouissance scandaleux afin d'obliger les occupants à partir.

Le sous-amendement du Gouvernement ne vise pas du tout à détruire la portée de l'amendement mais à le rendre plus efficace.

En effet, nous craignons de voir les mairies des grandes agglomérations complètement embouteillées par des demandes d'autorisation émanant de certains quartiers dans lesquels ne se posent pas du tout ces problèmes.

Dans notre esprit, c'est au maire d'estimer si une autorisation est nécessaire pour entreprendre les travaux suivant qu'il y a ou non spéculation dans le quartier concerné.

Cependant, je laisse l'Assemblée juge sur ce point

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

M. Henri Ginoux. L'amendement de M. Fanton me paraît important, surtout pour les villes dont certains quartiers doivent être rénovés, et il ne conviendrait pas que sa portée soit détruite en partie par le sous-amendement du Gouvernement.

En effet, combien de fois ai-je vu dans ma commune des spéculateurs acheter à très bas prix des hôtels à moitié meublés, s'arranger ensuite pour faire disparaître le fonds de commerce, installer les quelques radiateurs et revendre enfin, quatre ou cinq fois plus cher qu'ils ne les avaient achetés, des logements qui n'avaient guère plus de confort.

M. Emmanuel Hamel. Très bien !

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

M. André Fanton. Il s'agit ici, selon moi, de la partie la plus importante du texte et c'est pourquoi je me permets d'insister.

Monsieur le secrétaire d'Etat, la disposition que vous proposez dans votre sous-amendement, même si telle n'est pas votre intention, empêchera l'application de la loi.

En effet, on ne peut pas savoir à l'avance où se produiront des phénomènes spéculatifs. La spéculation commence là où elle est possible, elle ne s'arrête pas quand elle devient difficile, mais elle se transporte ailleurs.

Ne demandez pas aux maires de fixer des périmètres dans lesquels il sera officiellement interdit de procéder à certaines opérations car vous les mettriez dans une situation impossible : ou bien ils décideront qu'aucun périmètre ne sera limité, et alors votre loi ne s'appliquera pas, ou bien ils décideront que le périmètre en question englobera toute la commune, et alors ce n'est plus la peine de proposer un nouveau texte, d'autant que vous parlez de conditions fixées par décret.

Renoncez donc, monsieur le secrétaire d'Etat, à votre sous-amendement !

Dès lors que les spéculateurs devront, pour expulser les locataires, demander des autorisations, présenter des plans et prouver, par exemple, qu'aucune descente d'eau ne passera au milieu de la salle à manger — cela arrive actuellement — les opérations se dérouleront à nouveau de façon régulière.

Faites donc confiance aux maires. Leurs services ne seront pas submergés de demandes, mais votre loi sera appliquée. (Applaudissements sur plusieurs bancs de l'union des démocrates pour la République, des républicains indépendants et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.)

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

M. Jean Foyer, président de la commission. Je partage l'opinion de M. Fanton sur le sous-amendement n° 21 déposé par le Gouvernement.

J'ajouterai même un argument à ceux qu'il a avancés. Il suffira qu'un maire peu désireux de se créer des difficultés par l'octroi ou le refus de l'autorisation d'exécuter ces travaux, ne définit aucun périmètre sur le territoire de la commune pour qu'il ne se produise rien. Nous resterions alors dans la situation actuelle qui est, à juste titre, dénoncée et à laquelle il importe de remédier.

Monsieur le secrétaire d'Etat, ce problème pouvait être résolu de deux façons.

La première solution concevable était de prendre une mesure préventive de caractère général — comme le suggère l'amendement n° 9 de MM. Magaud et Fanton — et de rendre obligatoire l'autorisation du maire pour tous les travaux de l'espèce.

La deuxième solution, de caractère non plus préventif mais curatif, eût consisté à prévoir, en cas de travaux vexatoires pour le locataire, une procédure très simplifiée. Il aurait pu s'agir, par exemple, d'un recours devant le juge d'instance, juridiction proche des intéressés, lequel pourrait, en application du

nouveau code de procédure civile actuellement en cours d'impression, être saisi, statuer selon la procédure du référé et ordonner rapidement qu'il soit sursis à l'exécution de ces travaux vexatoires.

Telle est la formule de substitution que vous auriez pu proposer et qui d'ailleurs, me semble-t-il, vous avait été suggérée. Hormis ces deux solutions, celle que vous préconisez est franchement mauvaise. Il vaudrait mieux que vous n'insistiez pas et que vous retiriez votre sous-amendement.

M. le président. Etes-vous convaincu, monsieur le secrétaire d'Etat ?

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. A la suite du dialogue fructueux qui s'est instauré et compte tenu des explications qui ont été fournies, le Gouvernement retire le sous-amendement n° 21.

M. André Fanton. Je vous remercie, monsieur le secrétaire d'Etat.

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Je précise toutefois qu'il se fondait sur une confiance sans mélange envers les responsables municipaux. Mais il semble qu'il sera plus facile de parvenir au résultat souhaité sans avoir recours à la disposition prévue par notre sous-amendement. (Applaudissements sur les bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux, des républicains indépendants et de l'union des démocrates pour la République.)

M. le président. Le sous-amendement n° 21 est retiré. Je mets aux voix l'amendement n° 9. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Magaud, rapporteur, a présenté un amendement n° 10 libellé ainsi :

« Compléter le deuxième alinéa de l'article 6 par les mots :

« ainsi qu'une copie de l'autorisation visée au deuxième alinéa ci-dessus. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Charles Magaud, rapporteur. C'est un amendement de pure forme.

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est d'accord.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 10. (L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 6 modifié par les amendements adoptés.

(L'article 6, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 6.

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 19 ainsi rédigé :

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

« Entre les articles 59 et 60 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est inséré l'article 59 bis ainsi rédigé :

« Art. 59 bis. — Quiconque effectue sans l'autorisation prévue à l'alinéa 1^{er} de l'article 14 les travaux mentionnés audit article ou, ayant obtenu cette autorisation, entreprend des travaux qui n'entrent pas dans les cas prévus audit article, sera puni d'une peine d'amende de 2 000 à 10 000 francs et d'une peine d'emprisonnement de six mois à deux ans ou de l'une de ces deux peines seulement.

« Le tribunal pourra en outre ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné.

« Les infractions seront constatées et poursuivies dans les conditions prévues aux articles L. 480-1 et L. 480-2 du code de l'urbanisme. En outre, les dispositions des articles L. 480-7, L. 480-8 et L. 480-9 du même code sont applicables. »

Je suis également saisi d'un sous-amendement n° 22 présenté par M. Magaud, rapporteur, et M. Foyer, ainsi rédigé :

« Dans le texte proposé par l'amendement n° 19 pour l'article 59 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, après le mot : « entreprend », rédiger ainsi la fin du premier alinéa :

« dans l'intention de nuire au locataire ou à l'occupant, des travaux qui n'entrent pas dans les cas prévus audit article, sera puni d'une peine d'amende de 5 000 à 20 000 francs. »

La parole est à M. le secrétaire d'Etat, pour soutenir l'amendement n° 19.

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. L'autorisation à laquelle doivent être soumis les travaux d'amélioration, aux termes du nouvel article 14, risque de ne pas être suffisamment dissuasive.

Pour renforcer sa portée, le Gouvernement propose de l'assortir de sanctions pénales, d'une obligation de remise en état des lieux aux frais du condamné et d'une possibilité d'astreinte.

La commission limite ces sanctions aux cas où il y a intention de nuire. Elle supprime les peines d'emprisonnement, mais augmente le montant des amendes. Là aussi, le Gouvernement est d'accord avec la commission.

L'important est que nous ayons réussi à introduire ainsi une nouvelle disposition pénale qui renforcera l'aspect dissuasif du texte.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission pour défendre le sous-amendement n° 22.

M. Jean Foyer, président de la commission. Le Gouvernement a déjà présenté ce sous-amendement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 22. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 19, modifié par le sous-amendement n° 22.

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

Article 7.

M. le président. « Art. 7. — L'article 1^{er} de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 est modifié ainsi qu'il suit :

« Est interdite, à peine de nullité, toute vente par appartement d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou sont déclarés insalubres. »

Je suis saisi de deux amendements, n° 20 et 11, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 20, présenté par le Gouvernement, est ainsi conçu :

« Rédiger ainsi l'article 7 :

« L'article 1^{er} de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 est modifié ainsi qu'il suit :

« Sont interdites, à peine de nullité :

« — toute division par appartement d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou sont déclarés insalubres ou répondant aux critères de classement des catégories III B ou IV visées par la loi du 1^{er} septembre 1948 ;

« — toute vente ou apport de tels immeubles aux sociétés ayant pour objet l'attribution, par voie de partage total ou partiel, de logements à leurs membres ;

« — toute division par appartement d'immeubles ayant fait l'objet d'une acquisition à titre onéreux, d'un échange ou d'un apport en société depuis moins de cinq ans et qui répondaient lors de l'acquisition, de l'échange ou de l'apport en société aux critères de classement des catégories III B ou IV visées par la loi du 1^{er} septembre 1948. Cette interdiction ne s'applique pas lorsque l'immeuble a été acquis par un organisme d'H. L. M. ou une société d'économie mixte. »

L'amendement n° 11, présenté par M. Magaud, rapporteur, et MM. Foyer et Claudius-Petit, est ainsi rédigé :

« Substituer au deuxième alinéa de l'article 7 les nouvelles dispositions suivantes :

« Sont interdites, à peine de nullité :

« — toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou sont déclarés insalubres ou répondent aux critères de classement de la catégorie IV visée par la loi du 1^{er} septembre 1948 ;

« — toute vente ou apport de tels immeubles aux sociétés ayant pour objet l'attribution par voie de partage total ou partiel de logements à leurs membres. »

La parole est à M. le secrétaire d'Etat, pour soutenir l'amendement n° 20.

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Cet amendement élargit la portée du texte de façon sensible et en accroît nettement l'efficacité.

Nous proposons d'étendre l'interdiction de mise en copropriété, prévue pour les immeubles de la catégorie IV, aux immeubles de la catégorie III B. Il s'agit dans les deux cas d'immeubles de qualité médiocre, humides, à isolation thermique très insuffisante.

Par ailleurs, compte tenu de certaines pratiques que nous avons dénoncées tout au long de ce débat, le Gouvernement comble une faille. L'interdiction de mettre en copropriété de tels immeubles va inciter les propriétaires à les vendre en

bloc à des acquéreurs qui procéderont à une rénovation de pure apparence. Nous proposons donc d'interdire la revente par appartement de ces immeubles pendant cinq ans.

Toutefois, une exception est prévue au profit des organismes d'H. L. M. et des sociétés d'économie mixte qui, je l'ai indiqué tout à l'heure, ont un rôle important à jouer dans la réhabilitation du parc ancien, particulièrement dans les grandes agglomérations comme Paris où la rareté du terrain rend la construction de plus en plus difficile.

Cet amendement, que la commission a bien voulu adopter, donne au projet de loi une portée plus large et j'insiste pour que l'Assemblée nationale veuille bien l'adopter.

M. le président. Monsieur le président de la commission, l'amendement n° 11 est-il satisfait par l'amendement n° 20 du Gouvernement ?

M. Jean Foyer, président de la commission. L'amendement du Gouvernement va plus loin. En conséquence, la commission retire le sien.

M. le président. L'amendement n° 11 est retiré.

La parole est à M. Fanton.

M. André Fanton. L'amendement du Gouvernement me rend perplexe. Sa description des immeubles de catégorie III B est naturellement conforme aux dispositions du décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948, mais peut-être faudrait-il, monsieur le secrétaire d'Etat, regarder les choses d'un peu plus près.

Pour les immeubles de catégorie IV, je ne discuterai pas car, souvent, ils ne méritent pas d'être conservés. Mais en ce qui concerne ceux de la catégorie III B, je ferai observer qu'aux termes de la loi du 1^{er} septembre 1948 et des textes qui l'ont suivie, ce classement est définitif. Il ne peut être modifié qu'à la condition qu'aient été apportés d'importants éléments de confort. Et cela est théorique, car on ne peut changer la catégorie d'un immeuble, encore que certains le fassent d'autorité.

Ainsi, vous interdisez en fait à un propriétaire qui a consenti des efforts de modernisation de disposer de son immeuble, de valeur modeste, il ne pourra le vendre qu'à des organismes d'H.L.M. ou d'économie mixte.

Là, je ne comprends pas ! Le propriétaire qui aura modernisé son immeuble et obtenu la modification des coefficients d'entretien, l'immeuble demeurant cependant en catégorie III B, ne pourra pas le vendre en copropriété. En revanche, s'il cède à une société d'économie mixte ou à un organisme d'H. L. M., ceux-ci auront la possibilité de le faire puisque, dans ce cas, l'interdiction de la division par appartements ne jouera pas. Il y a de quoi être perplexe, et je souhaite que le Gouvernement me fournisse des éclaircissements.

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Mettons fin à ce malentendu : il s'agit simplement d'interdire la vente en copropriété d'immeubles qui n'auraient pas subi les réparations nécessaires. Le propriétaire d'un appartement classé en catégorie III B, s'il fait procéder aux réparations élémentaires, aura, du même coup, la possibilité de faire réexaminer son classement. Cette procédure est déjà prévue et la question ne suscite pas de difficultés.

Mais il serait inadmissible qu'un immeuble n'ayant subi aucune réparation soit vendu aux familles modestes qui l'habitent et qui se trouveraient ensuite dans une situation inextricable.

M. André Fanton. D'accord !

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Les exemples regrettables ne manquent pas à cet égard.

En revanche, il est possible d'admettre qu'il y ait vente à un office d'H. L. M., car celui-ci réparera l'immeuble et le relouera dans les conditions auxquelles il est destiné.

Monsieur Fanton, vous avez fort bien plaidé tout à l'heure en faveur des finalités de ce texte. Mais si, sur ce point, nous ne nous en tenons pas à la position adoptée par le Gouvernement, il perdra une grande partie de sa portée. Ce dont il s'agit, c'est finalement d'interdire la vente en copropriété des taudis.

M. le président. La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. Ce qui différencie le dispositif de l'amendement du Gouvernement de celui que nous avons présenté en commission, c'est le cinquième alinéa ; c'est aussi la mention qui est faite de la catégorie III B.

M. André Fanton. Bien sûr !

M. Eugène Claudius-Petit. Le cinquième alinéa signifie que, pendant les cinq ans qui suivront la vente de l'immeuble, il sera impossible de le diviser par appartements. Cela me semble logique si l'immeuble est demeuré tel qu'il était au moment de

la vente car il faut, effectivement, interdire la vente en copropriété de taudis. Mais j'imagine que si l'immeuble a été acquis, c'était pour le réhabiliter. Or si l'on s'en tient au cinquième alinéa de l'amendement, même si les éléments de confort indispensables ont été apportés, même si l'on a procédé à une remise en état complète, il sera interdit de revendre l'immeuble en copropriété pendant les cinq ans qui suivront sa date d'achat.

M. André Fanton. C'est bien cela que signifie cet alinéa !

M. Eugène Claudius-Petit. Et l'on ajoute que cette disposition ne s'applique pas si l'immeuble a été acquis par un organisme d'H. L. M. Il y a là une ambiguïté et cet alinéa est de trop.

Quant à la mention de la catégorie III B, elle semble peu opportune. En effet, on trouve dans cette catégorie des immeubles qui sont dans des états très différents. S'ils ont été bien entretenus, on peut encore y habiter ; s'ils ont été laissés à l'abandon, ils devraient être déclassés et versés en catégorie IV.

Voilà comment je comprends ce cinquième alinéa, mais peut-être ai-je mal lu.

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. L'amendement du Gouvernement comprend effectivement deux dispositions qui vont au-delà du texte proposé par la commission.

La première étend les dispositions de l'article 7 aux immeubles de la catégorie III B. Ceux-ci, en effet, à moins qu'ils n'aient été sous-classés — et dans ce cas leur propriétaire peut demander leur reclassement — sont dans un tel état que leur vente en copropriété constitue un véritable scandale.

Il semble que MM. Claudius-Petit et Fanton, sous le bénéfice des explications que j'ai données, acceptent cette disposition.

Mais le cinquième alinéa de l'amendement du Gouvernement comprend une autre extension par rapport à l'amendement de la commission, extension dont M. Claudius-Petit ne semble pas bien comprendre la portée.

Les officines ont parlé M. Fanton se sont spécialisées dans les pratiques suivantes : elles achètent en bloc un immeuble de la catégorie IV, par exemple — je précise que les immeubles de cette catégorie n'ont aucun cabinet, ni particulier ni commun — puis elles effectuent quelques travaux extrêmement limités, qui donnent l'apparence d'une amélioration, comme la peinture de la montée d'escalier, et elles s'en tiennent là.

Ensuite, des gens aux ressources souvent modestes sont tout heureux d'acheter leur appartement. Et quand ils ont acheté, ils découvrent la nécessité de procéder à des travaux sérieux.

Pourquoi un délai de cinq ans ? Parce que nous pensons que les sociétés en question, sachant qu'elles ne pourront pas revendre immédiatement, renonceront à acheter un taudis pour procéder à une opération du type de celle que je viens de décrire. Mais si elles achètent un immeuble, elles pourront le revendre au bout de cinq ans. Nous avons voulu cerner ainsi un phénomène spéculatif que nous connaissons bien.

MM. André Fanton et Eugène Claudius-Petit. Ce n'est pas ce que dit le texte !

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Je vais donner lecture de ce cinquième alinéa de l'amendement n° 20. MM. Fanton et Claudius-Petit pourront ensuite me répondre.

« — toute division par appartements d'immeubles ayant fait l'objet d'une acquisition à titre onéreux, d'un échange ou d'un apport en société depuis moins de cinq ans et qui répondaient lors de l'acquisition... »

M. André Fanton. Et qui « répondaient » !

M. Eugène Claudius-Petit. Il faudrait préciser : « et qui répondent encore après cinq ans ».

M. Jean Foyer, président de la commission. C'est inutile car cela figure dans le troisième alinéa de l'amendement !

M. André Fanton. Si des travaux ont été effectués et si l'immeuble a changé de catégorie, le texte ne devrait plus s'appliquer !

M. le président. Mes chers collègues, en séance publique le débat ne peut pas se dérouler ainsi.

Laissez M. le secrétaire d'Etat poursuivre son explication.

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Ce débat paraît peut-être un peu complexe à l'Assemblée, mais l'amendement vise des pratiques frauduleuses très difficiles à cerner.

Je reprends la lecture du dernier alinéa de l'amendement : « — toute division par appartements d'immeubles ayant fait l'objet d'une acquisition à titre onéreux, d'un échange ou d'un apport en société depuis moins de cinq ans et qui répondaient lors de l'acquisition, de l'échange ou de l'apport en société aux

critères de classement des catégories III B ou IV visées par la loi du 1^{er} septembre 1948. Cette interdiction ne s'applique pas lorsque l'immeuble a été acquis par un organisme d'H. L. M. ou une société d'économie mixte. »

M. le président. La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. L'expression : « qui répondaient lors de l'acquisition, de l'échange ou de l'apport en société », signifie bien que, quels que soient les travaux qui auront été effectués ultérieurement dans l'immeuble considéré, celui-ci ne pourra pas être vendu en copropriété.

Il faudrait dire : « et qui répondent encore ».

M. Jean Foyer, président de la commission. C'est inutile puisque cela est prévu par le troisième alinéa.

M. Eugène Claudius-Petit. Si je formule cette remarque, c'est précisément pour souligner l'ambiguïté de cet amendement.

Il n'est pas possible de maintenir une interdiction en se fondant sur l'état d'un immeuble cinq ans auparavant. L'opération peut être menée par une commune et, après tout, tous les promoteurs ne sont pas des brigands.

Et lorsque l'on sait qu'en ce moment même une procédure de classement comme monuments historiques d'immeubles de quatrième catégorie est en cours dans le VI^e arrondissement, on ne peut qu'être étonné de l'incohérence de ce qu'il est convenu d'appeler la politique gouvernementale.

Le cinquième alinéa de l'amendement du Gouvernement va figer les choses. Or ce n'est pas cela que nous devons faire, mais empêcher les scandales, et pour cela vous aurez toujours notre soutien, monsieur le secrétaire d'Etat.

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

M. Henri Ginoux. Si l'intention de M. le secrétaire d'Etat est excellente, la rédaction de son texte est mauvaise.

En effet, quel est l'objet de cet amendement ? Il s'agit de faire en sorte que, même si des travaux sont effectués, il soit interdit de revendre en copropriété les immeubles concernés moins de cinq ans après leur achat.

En effet, lorsque l'on réalise quelques travaux qui donnent l'impression d'une amélioration, les locataires se laissent toujours « piéger ».

Cette pratique est fréquente dans la région parisienne, mais les maires de villes de province pourraient sans doute faire état de cas semblables. Dans combien d'immeubles s'est-on contenté d'un peu de badigeon et d'une amélioration des installations d'eau pour les revendre ensuite deux et trois fois plus cher qu'ils n'avaient coûté à l'achat ?

Je ne sais comment il faut rédiger ce texte, mais l'intention est excellente, et je crois que nous devons tenir compte du désir de M. le secrétaire d'Etat.

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

M. Jean Foyer, président de la commission. Pour que nous en finissions avec cet amendement, je demande qu'il soit mis aux voix par division.

Mettez d'abord aux voix, monsieur le président, les quatre premiers alinéas de l'amendement n° 20, puis son dernier alinéa.

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Je me rallie à la procédure proposée par M. le président de la commission des lois.

Il me semble, cependant, que, dans cette affaire, il subsiste un malentendu. Nous avons étudié ce texte de très près et je puis vous assurer que tous les gens que nous visons à travers ces dispositions sont bien des spéculateurs. Ils achètent un taudis puis le revendent par appartements à des locataires pauvres qui sont abusés, ou bien ils évincent ces locataires.

Notre souci est précisément d'empêcher ces opérations. Je ne crois pas, monsieur Claudius-Petit, que les dispositions que nous proposons risquent de bloquer des opérations saines, comme vous le craignez.

M. Eugène Claudius-Petit. Mais si !

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Cela ne se peut pas car aucune opération saine ne peut être menée par ce biais. Les opérations qui pourront se faire seront conduites par les organismes d'H. L. M. et les sociétés d'économie mixte.

M. Eugène Claudius-Petit. Je demande la parole.

M. le président. J'ai fait preuve, monsieur Claudius-Petit, d'un très grand libéralisme. J'estime que l'Assemblée est maintenant suffisamment éclairée, et nous allons passer au vote.

A la demande de M. le président de la commission des lois, et en application de l'article 63 du règlement, l'amendement n° 20 va faire l'objet d'un vote par division.

Je mets aux voix les quatre premiers alinéas du texte proposé pour l'article 7.

(Les quatre premiers alinéas sont adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix le cinquième alinéa du texte proposé pour l'article 7.

(Le dernier alinéa est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble de l'amendement n° 20.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 7.

M. André Fanton. C'est le contraire de ce que veut le Gouvernement ! Ce texte est fait pour les sociétés de spéculation !

M. Henry Canacos. Mais non !

M. André Fanton. Mais si !

M. Henry Canacos. Les organismes d'H. L. M. ne sont pas des sociétés de spéculation !

M. André Fanton. C'est totalement ridicule !

M. Eugène Claudius-Petit. C'est scandaleux !

Article 7 bis.

M. le président. « Art. 7 bis. — Préalablement à la conclusion d'une vente par appartement, le locataire ou l'occupant doit en être informé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, indiquant le prix et les conditions de la vente.

« Le propriétaire ne peut s'opposer à l'acquisition, à ces prix et conditions, par le locataire ou l'occupant, si ce dernier en fait la demande dans un délai d'un mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée. »

M. Magaud, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement n° 14 conçu comme suit :

« Rédiger ainsi l'article 7 bis :

« I. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un appartement, consécutive à la division d'un immeuble par appartements, le bailleur doit faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au locataire ou à l'occupant dudit appartement, le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée de quinze jours à compter de sa réception.

« II. Si la vente est conclue avec un tiers en violation du droit reconnu au locataire ou occupant par le paragraphe I ci-dessus, celui-ci pourra, pendant un délai de quinze jours à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.

« La même faculté sera ouverte, dans les mêmes conditions, au locataire ou à l'occupant qui n'a pas accepté l'offre de vente dans le délai de quinze jours susvisé, lorsque la vente aura été conclue avec un tiers à des conditions plus avantageuses.

« Dans les deux cas, la notification de la vente au locataire ou occupant sera faite à la diligence du notaire qui aura reçu l'acte.

« III. Les termes des deux paragraphes ci-dessus doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

« IV. Lorsque la vente de l'appartement a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant doit, à peine de nullité de la vente, y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception quinze jours au moins avant la date de l'adjudication.

« Pendant un délai de quinze jours à compter de celui de l'adjudication, le locataire ou occupant peut déclarer se substituer à l'adjudicataire.

« Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer son droit de substitution, si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

« V. Un décret détermine les conditions d'application du présent article. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Charles Magaud, rapporteur. Par l'amendement n° 14, la commission propose une nouvelle rédaction de l'article 7 bis qui a été introduit dans le texte par le Sénat.

La commission a profondément remanié la rédaction de cet article qui édicte un droit de préemption en faveur du locataire ou de l'occupant en cas de vente de l'appartement qu'il occupe.

La commission des lois a repris dans le premier paragraphe de son amendement l'idée d'une notification valant offre de vente qui doit être faite à l'occupant en cas de division de l'immeuble par appartements et de vente de ces appartements.

Dans le deuxième paragraphe, la commission propose d'instituer un véritable droit de retrait en cas de vente à un tiers en violation des droits du locataire ou à un prix inférieur à celui qui lui avait été notifié.

La combinaison de ce droit de préemption et de ce droit de retrait crée un droit de préférence général du locataire sur les locaux qu'il occupe en cas de division par appartements.

Enfin, dans la suite de l'article, ce droit est étendu aux cas d'adjudication. Le droit reste au locataire sauf si, en cas de vente sur licitation, l'adjudication est prononcée en faveur d'un indivisaire.

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. L'information du locataire ou de l'occupant, préalablement à la vente d'un immeuble par appartements, présente un intérêt certain.

Une telle disposition donne à l'occupant, qui très souvent, est dans les lieux depuis de nombreuses années et a amélioré son logement, la possibilité de rechercher des solutions lui permettant de se maintenir dans le cadre de vie auquel il est attaché, notamment en faisant une offre d'acquisition.

L'information du locataire répond en outre à un souci d'humanisation et de concertation entre toutes les personnes intéressées à la vente. Elle est, de plus, susceptible de mettre fin à des pratiques entraînant des situations imposées brutalement.

Le Gouvernement est très favorable à ce premier aspect de l'article 7 bis, qui, je le répète, permettra d'informer le locataire de la vente de l'immeuble ou de l'appartement dans lequel il habite pour qu'il puisse éventuellement l'acquérir.

Mais ce droit à l'information reconnu au locataire a été assorti d'un droit de préemption qui nous semble présenter des inconvénients graves au niveau du marché immobilier.

L'offre étant valable pour une durée de quinze jours à compt. de sa notification par lettre recommandée avec avis de réception, toute vente est interdite au propriétaire ou à son intermédiaire tant que le locataire n'aura pas pris connaissance de la lettre, soit parce qu'il est absent, soit parce qu'il refuse de la retirer.

J'ajoute que le délai de quinze jours accordé au locataire pour décider s'il achète ou non semble très court.

Par ailleurs, dans l'éventualité d'une annulation de la vente, il y a tout lieu de penser que le futur acquéreur, s'il ne dispose pas de la totalité des fonds, aura des difficultés pour obtenir un prêt bancaire. Les banques ne prendront certainement pas le risque d'accorder un crédit sur un bien dont la vente est susceptible de faire l'objet d'une annulation ultérieure, le locataire bénéficiaire du droit de préemption ne pouvant se substituer automatiquement sur ce point au premier acquéreur auquel la banque aura accordé un prêt, compte tenu de sa situation personnelle.

Ce système, et c'est ce qui justifie les appréhensions du Gouvernement, risque de bloquer un nombre important de transactions immobilières et de donner lieu à d'éventuels, mais importants contentieux.

Au surplus, en raison de l'imprécision du texte quant à son application dans le temps, il semble que ces dispositions visent également les immeubles déjà divisés en appartements. Son champ d'application serait donc large.

Je l'ai dit tout à l'heure : il ne faut pas se dissimuler non plus que, quelles que soient les précautions prises, les risques de fraude subsisteront.

Je crains qu'à vouloir perfectionner la protection des occupants, on ne finisse par nuire à leurs intérêts. Il arrivera que les propriétaires hésiteront à louer ou en tout cas ne le feront pas sans de solides garanties qui auront pour effet d'exclure certains occupants modestes.

En résumé, autant le Gouvernement est favorable à la première partie de l'amendement n° 14 qui prévoit une information du locataire en cas de vente de l'appartement, autant il est réticent à propos de la création d'un certain droit de préemption au profit du locataire, craignant qu'en ne voulant trop protéger celui-ci, on ne légifère finalement à son détriment.

Sous réserve de ces observations, le Gouvernement s'en remettra à la sagesse de l'Assemblée sur ce texte qui est très important, dans la mesure où il comporte un certain risque de blocage des transactions immobilières.

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

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 7 bis.

Article 8.

M. le président. « Art. 8. — L'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 est ainsi complété :

« La notification faite en application du deuxième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, dans les conditions fixées par décret, la description sommaire des travaux ainsi que l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement. »

M. Magaud, rapporteur, a présenté un amendement n° 15 rédigé en ces termes :

« A. — Avant le premier alinéa de l'article 8, insérer le nouveau paragraphe suivant :

« 1. Le premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 est complété par la phrase suivante :

« Ils sont néanmoins soumis à l'autorisation expresse du maire, prévue par l'article 14 de la loi du 1^{er} septembre 1948, lorsqu'ils portent sur des locaux soumis à ladite loi. »

« B. — En conséquence, rédiger ainsi le premier alinéa de cet article :

« II. L'article 2 susvisé de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 est complété par l'alinéa suivant : »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Charles Magaud, rapporteur. Cet amendement concerne les travaux d'adaptation à des normes de salubrité, de confort et d'équipement effectués dans les appartements occupés.

En commission, M. Tiberi a exprimé sa crainte que le présent texte, de portée générale, ne soit utilisé par les propriétaires de locaux soumis à la loi de 1948 pour échapper à l'autorisation administrative prévue à l'article 14 de cette loi.

Aussi, sur la suggestion de M. Foyer, la commission a-t-elle décidé de préciser que l'application de la loi de 1967 ne devait pas faire obstacle à l'article 14 de la loi de 1948.

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est favorable à l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 15.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 8, modifié par l'amendement n° 15.
(L'article 8, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 8.

M. le président. M. Partrat a présenté un amendement n° 12 ainsi conçu :

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

« Dans l'article 1^{er} de la loi n° 51-1372 du 1^{er} décembre 1951 modifiée, la date du 1^{er} juillet 1976 est remplacée par celle du 1^{er} janvier 1980. »

Je suis également saisi d'un sous-amendement n° 23, présenté par M. Magaud, rapporteur, ainsi rédigé :

« A la fin du texte proposé par l'amendement n° 12, substituer à la date du « 1^{er} janvier 1980 », la date du « 1^{er} janvier 1978 ». »

La parole est à M. Partrat, pour soutenir l'amendement n° 12.

M. Roger Partrat. Lorsque les occupants de locaux d'habitation à usage professionnel, neufs ou anciens, font l'objet de mesures d'expulsion judiciaire, le juge des référés peut accorder des délais renouvelables, excédant une année, pour l'exécution de la décision d'expulsion, lorsque des difficultés de logement se présentent pour les personnes expulsées, compte tenu de leurs ressources.

Cette possibilité d'appréciation laissée au juge des référés a été ouverte par la loi du 1^{er} décembre 1951. Elle a été prorogée à plusieurs reprises et en dernier lieu jusqu'au 1^{er} janvier 1976. Elle reste nécessaire pour régler des cas sociaux particulièrement graves. C'est la raison pour laquelle j'ai déposé l'amendement n° 12 qui proroge les effets de la loi de 1951 jusqu'au 1^{er} janvier 1980.

Le sous-amendement n° 23 de la commission tend à limiter cette prorogation au 1^{er} janvier 1978. Il me paraît ne pas tenir compte du fait que peu de modifications de la situation réelle du logement dans certaines communes sont à attendre dans les deux années à venir. Je crois qu'il serait sage que notre œuvre législative dépasse le cadre biennal.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir le sous-amendement n° 23 et donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 12.

M. Charles Magaud, rapporteur. La commission a approuvé l'amendement présenté par M. Partrat mais elle a estimé que le Parlement ne devait pas se dessaisir de ses droits pour une très longue période. C'est pourquoi elle a préféré la date du 1^{er} janvier 1978 à celle du 1^{er} janvier 1980.

M. André Fanton. Mais le Parlement ne se dessaisit nullement de ses droits !

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est très favorable à l'amendement n° 12.

Il souhaite qu'en s'en tienne au délai proposé par M. Partrat car il est conforme à la dernière reconduction intervenue en 1970. D'autre part, c'est au juge qu'il appartient d'apprécier les conditions locales de relogement. Si elles s'améliorent, le texte tombera en désuétude.

En conclusion, le Gouvernement est favorable à l'amendement de M. Partrat et défavorable au sous-amendement de la commission.

M. André Fanton. Très bien !

M. le président. Le sous-amendement est-il maintenu ?

M. Charles Magaud, rapporteur. Non, monsieur le président.

M. le président. Le sous-amendement n° 23 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 12.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Partrat a présenté un amendement n° 13 libellé comme suit :

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

« Dans l'article 32 de la loi n° 73-627 du 10 juillet 1973 modifiant la loi n° 51-1372 du 1^{er} décembre 1951, la date du 1^{er} janvier 1973 est remplacée par celle du 1^{er} janvier 1976 et la date du 1^{er} juillet 1976 par celle du 1^{er} janvier 1980. »

Je suis également saisi d'un sous-amendement n° 24, présenté par M. Magaud, rapporteur, ainsi rédigé :

« A la fin du texte proposé par l'amendement n° 13, substituer à la date du « 1^{er} janvier 1980 » la date du « 1^{er} janvier 1978 ».

La parole est à M. Partrat, pour soutenir l'amendement n° 13.

M. Roger Partrat. L'article 342 du code de l'urbanisme permet au préfet, dans les communes où sévit une crise du logement, d'attribuer, par voie de réquisition, des logements à des personnes expulsées ou logées dans des conditions manifestement insuffisantes.

La loi du 10 juillet 1973 a reconduit cette possibilité de réquisition, mais seulement en faveur des personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou de plus de soixante ans lorsque leurs ressources n'excèdent pas un certain plafond.

Bien que le nombre de ces réquisitions anciennes soit très limité, il paraît opportun, compte tenu de la politique menée en faveur de la protection des occupants et tout particulièrement des personnes âgées, de reconduire ces dispositions jusqu'au 1^{er} janvier 1980. Tel est le sens de l'amendement que je propose.

Pour les raisons que j'ai indiquées précédemment, je suis opposé au sous-amendement de la commission.

M. le président. L'avis de la commission est-il le même que sur l'amendement n° 12 ?

M. Charles Magaud, rapporteur. Oui, monsieur le président. La commission est favorable à l'amendement de M. Partrat. En conséquence, je retire le sous-amendement n° 24.

M. le président. Le sous-amendement n° 24 est retiré.

Je pense que la position du Gouvernement est également la même ?

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. En effet, monsieur le président. Le Gouvernement est favorable à l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 13.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Daillet a présenté un amendement n° 16 rédigé ainsi :

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

« Après l'article 40 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, est inséré un article 40-1 rédigé comme suit :

« Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation, ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant qu'un seul logement, d'après le plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage, sans conclure le contrat prévu par l'article 45-1 de la présente loi, sera punie d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 20 000 F à 40 000 F ou de l'une de ces deux peines seulement. »

La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. M. Daillet ayant des obligations très importantes cet après-midi dans une autre enceinte, m'a prié de défendre cet amendement qui déborde quelque peu le cadre du projet de loi, mais présente un caractère de très grande urgence.

Il s'agit de protéger contre des manœuvres abusives notamment les acquéreurs de maisons individuelles, qui sont alléchés par des publicités mensongères tant dans leur libellé que dans la présentation de celui-ci. Ce sujet a été remarquablement traité par M. Daillet lors d'un précédent débat.

C'est pour empêcher des escroqueries de se commettre en toute impunité que notre collègue a présenté les amendements n° 16 et 17.

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

M. Charles Magaud, rapporteur. L'amendement n° 16, comme d'ailleurs l'amendement n° 17, vise la construction de maisons individuelles. La commission a estimé qu'il y avait lieu d'écarter ces amendements en vertu de l'article 98 du règlement qui dispose, dans son cinquième alinéa : « Les amendements et les sous-amendements ne sont recevables que s'ils appliquent effectivement au texte qu'ils visent... ».

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement regrette la position qu'a prise la commission des lois.

Il s'agit toujours en effet de protéger les plus modestes et les personnes visées par les amendements de M. Daillet sont particulièrement dignes d'intérêt.

De quoi s'agit-il ? D'empêcher que le constructeur ne se soustraie aux obligations imposées dans les contrats de construction et ne se contente de traiter avec l'acquéreur d'une maison individuelle par des bribes d'obligations qui, en réalité, ne l'engagent pas.

Je souhaite très vivement que l'Assemblée accepte l'amendement, qui me paraît conforme à l'inspiration générale du projet de loi.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 16.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Daillet a présenté un amendement n° 17 conçu comme suit :

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

« I. — A la fin du troisième alinéa b de l'article 45-1 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont ajoutés les mots suivants :

« ainsi que la localisation du terrain sur lequel il doit être édifié. »

« II. — Le douzième alinéa de l'article 45-1 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le contrat est également réputé conclu sous condition résolutoire :

« — pour le cas où dans un délai de trente jours, jours fériés compris, à compter de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage n'a pas justifié qu'il est propriétaire du terrain ou qu'il est bénéficiaire d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain ;

« — pour le cas où, dans un délai de quarante-cinq jours, jours fériés compris, à compter de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage n'a pas déposé une demande de permis de construire ou une déclaration préalable ;

« — pour le cas où le permis de construire demandé pour la construction faisant l'objet du contrat n'est pas obtenu ou l'autorisation de construire est refusée.

« III. — Les dispositions suivantes sont insérées entre l'avant-dernier et le dernier alinéa de l'article 45-1 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 :

« Dans le délai de trente jours fixé au quatrième alinéa, l'une comme l'autre des parties a la faculté de renoncer au contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie. Toute clause du contrat par laquelle le maître de l'ouvrage abandonne son droit de renoncer au contrat est nulle et non avenue.

« Les sommes versées, à un titre quelconque à l'occasion de l'opération, par le maître d'ouvrage, avant la renonciation, ainsi que celles versées par lui, avant la résolution du contrat prévue par les troisième et quatrième alinéas, lui sont remboursées sans retenue d'aucune sorte, et leur remboursement est couvert par la garantie prévue au neuvième alinéa h ci-dessus.

« IV. — Les dispositions du présent article entreront en vigueur à la date de publication du décret pris pour son application. Elles ne sont pas applicables aux contrats qui auront été signés avant cette date. »

La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. L'amendement n° 17 se justifie pour les mêmes raisons que l'amendement n° 16.

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

M. Charles Magaud, rapporteur. Identique, monsieur le président.

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 17.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Magaud, rapporteur, a présenté un amendement n° 25 ainsi rédigé :

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

« Les dispositions des articles 1^{er} et 7 bis de la présente loi entreront en vigueur à la date de publication des décrets prévus auxdits articles. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Charles Magaud, rapporteur. Cet amendement se justifie par son texte même.

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 25.
(L'amendement est adopté.)

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

M. André Fanton. Monsieur le président, je ne voudrais pas reprendre une discussion qui a été close par un vote que je considère comme malheureux.

Mais je demande instamment à M. le secrétaire d'Etat de revoir, au cours de la navette avec le Sénat, le texte de l'article 7 du projet de loi car je crois que le Gouvernement a commis une double erreur : à la fois dans la rédaction de son amendement et dans l'appréciation de ses effets.

Monsieur le secrétaire d'Etat, réfléchissez avant d'aller aussi loin, car vous risquez d'aller à l'encontre du but que vous recherchez.

Je souhaite que le Sénat vous en convainque mieux que nous.

M. Eugène Claudius-Petit. Je m'associe aux paroles de M. Fanton.

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Monsieur Fanton, il sera, bien entendu, tenu compte de vos observations. C'est le mérite de notre procédure législative que de donner un tel délai de réflexion.

Cela dit, ce débat n'a pas trainé en longueur grâce à une coopération très fructueuse entre l'Assemblée et le Gouvernement et je tiens à en remercier M. le président. (Applaudissements sur les bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux, de l'union des démocrates pour la République et des républicains indépendants.)

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

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi.

(L'ensemble du projet de loi est adopté.)

— 5 —

MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR PRIORITAIRE

M. le président. J'informe l'Assemblée que le Gouvernement demande que soit inscrite à l'ordre du jour de la séance de ce soir la deuxième lecture du projet de loi portant réforme de la politique foncière, la discussion étant poursuivie jusqu'à son terme.

La discussion du projet de loi relatif à l'intervention des travailleuses familiales et des aides ménagères dans le cadre de l'aide sociale à l'enfance est reportée à une date ultérieure.

L'ordre du jour prioritaire est ainsi modifié.

La parole est à M. Gerbet.

M. Claude Gerbet. Monsieur le président, vous ne nous avez pas indiqué quel sort était réservé au projet de loi relatif à la constatation et à la répression des infractions en matière de transports publics et privés, dont je suis rapporteur pour avis.

M. le président. A ma connaissance et sous réserve de modifications ultérieures de l'ordre du jour prioritaire, ce projet devrait venir à l'ordre du jour de demain matin.

La parole est à M. Laborde.

M. Jean Laborde. Pourrions-nous également connaître, monsieur le président, la date à laquelle viendra en discussion le projet de loi relatif au contrôle du financement des actions de formation continue ?

M. le président. A ma connaissance, ce projet demeure inscrit à l'ordre du jour de la séance de demain matin, avec les réserves dont je viens de faire part à M. Gerbet.

— 6 —

MISES AU POINT AU SUJET DE VOTES

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

M. François Grussenmeyer. Monsieur le président, en compulsant le *Journal officiel*, j'ai constaté avec étonnement que j'ai été porté comme n'ayant pas pris part au vote dans les scrutins n° 260 et 261 se rapportant aux amendements n° 21 et 48 sur le projet de loi relatif à la sécurité sociale des artistes, dans la deuxième séance du 25 novembre, alors que j'avais voté pour.

Je me permets de vous indiquer que ce n'est pas la première fois que cela se produit. Déjà, au mois de mai, j'avais été porté comme non votant.

Je vous demande respectueusement, monsieur le président, de bien vouloir faire procéder à une vérification de mon boîtier de vote.

M. le président. La machine vous donne acte de vos observations. (Sourires.)

Par ailleurs il sera procédé, comme il se doit, à la vérification que vous sollicitez.

M. Jean Laborde. Monsieur le président, dans le scrutin n° 260, M. Spénale a été porté comme ayant voté pour l'amendement n° 21 de la commission à l'article 1^{er} du projet de loi relatif à la sécurité sociale des écrivains, alors qu'il s'était abstenu.

M. le président. Acte vous est donné de cette déclaration.

— 7 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Ce soir, à vingt et une heures trente, deuxième séance publique :

Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi n° 1989 portant réforme de la politique foncière ; (rapport n° 2009 de M. Fanton, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République).

La séance est levée.

(La séance est levée à dix-neuf heures quinze.)

Le Directeur du service du compte rendu sténographique
de l'Assemblée nationale,
JACQUES RAYMOND TEMIN.