

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

7^e Législature

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1981-1982 (47^e SEANCE)

COMPTE RENDU INTEGRAL

3^e Séance du Mardi 11 Mai 1982.

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. JEAN-PIERRE MICHEL

1. — Fixation de l'ordre du jour (p. 2001).

MM. Labarrère, ministre délégué auprès du Premier ministre, chargé des relations avec le Parlement ; le président.

2. — Droits et obligations des locataires et des bailleurs. — Suite de la discussion, en deuxième lecture, d'un projet de loi (p. 2002).

Article 21 (p. 2002).

Amendement n° 43 de la commission des lois : MM. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois ; Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement ; Tiberi. — Adoption.

Amendement n° 44 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Tiberi. — Adoption.

Adoption de l'article 21 modifié.

Article 22 (p. 2003).

Amendement n° 45 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 46 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Clément. — Adoption.

Amendement n° 47 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Forni, président de la commission des lois. — Adoption de l'amendement rectifié.

Amendement n° 48 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Tiberi. — Adoption.

Adoption de l'article 22 modifié.

Article 23 (p. 2004).

Amendement n° 49 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Tiberi. — Adoption.

Ce texte devient l'article 23.

Article 24 (p. 2004).

Amendement n° 50 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 51 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 116 de M. Claude Wolff : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'article 24 modifié.

Article 25 (p. 2005).

Amendement n° 121 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 52 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Clément. — Adoption.

Amendement n° 53 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Tiberi, Clément. — Adoption.

Amendement n° 160 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 144 de M. Le Meur : Mme Horvath, MM. le président de la commission, le ministre, Malandain. — Rejet.

Adoption de l'article 25 modifié.

Article 26 (p. 2006).

Amendement n° 54 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 55 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 56 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 26 modifié.

Article 27 (p. 2007).

MM. Clément, Tiberi.

Amendement n° 57 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Clément. — Adoption.

Ce texte devient l'article 27.

Article 28 (p. 2007).

Amendement n° 58 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 122 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 59 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 60 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 123 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 124 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 125 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Adoption de l'article 28 modifié.

Article 28 ter. (p. 2009).

Amendement n° 128 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 61 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 28 ter modifié.

Article 29 (p. 2009).

MM. Coffineau, le ministre.

Amendement n° 62 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 63 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre, Tiberi. — Adoption.

Adoption de l'article 29 modifié.

Article 29 bis. — Adoption (p. 2010).

Article 29 ter (p. 2010).

Amendement n° 64 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 29 ter modifié.

Article 30 (p. 2010).

Amendement n° 65 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 66 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 30 modifié.

Article 32 (p. 2011).

Amendement n° 67 de la commission: M. le rapporteur. — Adoption.

Adoption de l'article 32 modifié.

Article 32 bis. — Adoption (p. 2011).

Article 33 (p. 2011).

Amendement n° 68 de la commission: M. le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 69 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 70 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 33 modifié.

Article 34 (p. 2011).

Amendement n° 71 de la commission, avec les sous-amendements n° 163 de M. Le Meur et 127, deuxième correction, du Gouvernement: MM. le rapporteur, le ministre, Tiberi, Combastell, Clément. — Rejet du sous-amendement n° 163.

MM. le ministre, le rapporteur, Malandain, Combastell. — Adoption du sous-amendement n° 127, deuxième correction.

Adoption de l'amendement n° 71 modifié.

Amendement n° 72 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 34 modifié.

Article 35 (p. 2014).

Amendement n° 73 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Ce texte devient l'article 35.

Article 36 (p. 2014).

Amendements n° 74 rectifié de la commission et 174 du Gouvernement: MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet de l'amendement n° 74 rectifié; adoption de l'amendement n° 174.

Ce texte devient l'article 36.

Article 36 bis (p. 2015).

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendement n° 75 de la commission, avec les sous-amendements n° 165 et 166 du Gouvernement: MM. le rapporteur, le ministre, Clément. — Adoption des deux sous-amendements.

Mme Horvath.

Adoption de l'amendement n° 75 modifié.

L'article 36 bis est ainsi rétabli.

Article 37 (p. 2016).

Amendement n° 76 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 37 modifié.

Article 38 (p. 2016).

Amendement n° 167 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 77 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 38 modifié.

Article 40 (p. 2016).

MM. Clément, le président de la commission.

Amendement n° 78 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre, Clément. — Adoption.

Amendement n° 79 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 80 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 81 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 82 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 83 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 145 de M. Le Meur: MM. Combastell, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 146 de M. Le Meur: MM. Combastell, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 147 de M. Le Meur: MM. Combastell, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 40 modifié.

Article 40 bis. — Adoption (p. 2019).

Article 41 (p. 2019).

Amendement n° 84 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 85 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 41 modifié.

Article 41 bis (p. 2019).

Amendement de suppression n° 85 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

L'article 41 bis est supprimé.

Article 42 (p. 2019).

Amendement n° 87 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 42 modifié.

Article 43 (p. 2020).

Amendement n° 88 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Ce texte devient l'article 43.

Articles 43 bis et 45. — Adoption (p. 2020).

Article 46 (p. 2020).

Amendement n° 89 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre.

L'amendement n° 117 de M. Claude Wolff devient un sous-amendement: MM. Gengenwin, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'amendement n° 89.

Ce texte devient l'article 46.

L'amendement n° 118 de M. Claude Wolff est satisfait.

Article 46 bis (p. 2021).

Amendement de suppression n° 90 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

L'article 46 bis est supprimé.

Article 47 (p. 2021).

Amendement n° 91 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Ce texte devient l'article 47.

Article 48 (p. 2021).

Amendement n° 92 de la commission, avec le sous-amendement n° 148 de M. Le Meur: MM. le rapporteur, le ministre, Combastell, Szpin. — Retrait du sous-amendement; adoption de l'amendement.

Amendement n° 93 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
Adoption de l'article 48 modifié.

Article 48 bis (p. 2022).

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendement n° 94 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

L'article 48 bis est ainsi rétabli.

Article 49 bis (p. 2022).

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendement n° 95 de la commission, avec le sous-amendement n° 149 de M. Le Meur : MM. le rapporteur, le ministre, Combastell, le président de la commission. — Rejet du sous-amendement ; adoption de l'amendement.

L'article 49 bis est ainsi rétabli.

Article 50 (p. 2023).

Amendement n° 150 de M. Le Meur : MM. Combastell, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 96 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 50 modifié.

Article 51 (p. 2024).

Amendement n° 97 de la commission, avec le sous-amendement n° 168 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié qui devient l'article 51.

Article 52 (p. 2024).

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendement n° 98 de la commission, avec le sous-amendement n° 169 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

L'article 52 est ainsi rétabli.

MM. le président, le ministre.

Article 53 (p. 2024).

Amendement n° 99 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 151 corrigé de M. Le Meur : MM. Combastell, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendements n° 173 de M. Malandain et 170 de M. Jean-Marie Bockel : MM. Malandain, le rapporteur, le ministre. — Adoption de l'amendement n° 173 ; l'amendement n° 170 n'a plus d'objet.

Amendement n° 100 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 171 de M. Jean-Marie Bockel : MM. le rapporteur, le ministre, Malandain. — Rejet.

Adoption de l'article 53 modifié.

Article 54 (p. 2026).

Amendements n° 101 de la commission et 128 du Gouvernement : M. le rapporteur. — Retrait de l'amendement n° 101.

MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption de l'amendement n° 128.

Amendement n° 129 du Gouvernement : M. le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 130 du Gouvernement. — Adoption.

Amendement n° 131 du Gouvernement. — Adoption.

Amendement n° 132 du Gouvernement. — Adoption de l'amendement rectifié.

Adoption de l'article 54 modifié et rectifié.

Article 54 bis (p. 2027).

Amendement n° 102 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 103 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 54 bis modifié.

Article 55 (p. 2027).

M. Clément.

Amendement n° 104 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Ce texte devient l'article 55.

Article 55 bis A (p. 2028).

Amendement de suppression n° 105 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

L'article 55 bis A est supprimé.

Article 55 bis (p. 2028).

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendement n° 106 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Tiberi. — Adoption.

L'article 55 bis est ainsi rétabli.

Article 55 ter (p. 2028).

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendement n° 107 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

L'article 55 ter est ainsi rétabli.

Article 55 quater (p. 2028).

Amendement de suppression n° 108 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

L'article 55 quater est supprimé.

Article 57. — Adoption (p. 2028).

Vote sur l'ensemble (p. 2029).

Explications de vote :

Mme Horvath,

MM. Clément,

Tiberi,

Sapin,

le président de la commission.

M. le ministre.

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

3. — Ordre du jour (p. 2031).

PRESIDENCE DE M. JEAN-PIERRE MICHEL,

vice-président.

La séance est ouverte à vingt et une heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

FIXATION DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. La conférence des présidents a établi comme suit l'ordre du jour des séances que l'Assemblée tiendra jusqu'au mardi 25 mai 1982, inclus.

« Ce soir, à vingt et une heures trente :

Suite de la deuxième lecture du projet sur les locataires et bailleurs.

Mercredi 12 mai :

A neuf heures trente :

Suite de la deuxième lecture du projet sur les locataires et bailleurs.

A quinze heures, après les questions au Gouvernement :
Projet adopté par le Sénat sur la profession de sage-femme ;
Eventuellement, suite de l'ordre du jour du matin.

A vingt et une heures trente :

Suite du projet sur la communication audiovisuelle.

Jeudi 13 mai, à neuf heures trente, quinze heures et vingt et une heures trente :

Discussion des projets :

Sur les libertés des travailleurs dans l'entreprise ;

Sur les institutions représentatives du personnel ;

Sur la négociation collective et le règlement des conflits collectifs du travail ;

Sur les comités d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail.

Vendredi 14 mai :

A neuf heures trente :

Questions orales sans débat.

A quinze heures et vingt et une heures trente :

Suite des projets sur les droits des travailleurs.

Samedi 15 mai, à neuf heures trente, quinze heures et vingt et une heures trente ;

Eventuellement, dimanche 16 mai, à neuf heures trente, quinze heures et vingt et une heures trente :

Suite du projet sur la communication audiovisuelle.

M. Pascal Clément. C'est le bain !

M. le président. Lundi 17 mai, à dix heures, quinze heures et vingt et une heures trente :

Eventuellement, discussion soit sur rapport de la commission mixte paritaire, soit en troisième lecture du projet sur le Conseil supérieur des Français de l'étranger ;

Suite des projets sur les droits des travailleurs.

Mardi 18 mai, à neuf heures trente, seize heures et vingt et une heures trente :

Suite des projets sur les droits des travailleurs.

Mercredi 19 mai, à neuf heures trente, quinze heures, après les questions au Gouvernement, et vingt et une heures trente :

Dernière lecture du projet sur le Conseil supérieur des Français de l'étranger ;

Suite des projets sur les droits des travailleurs.

Lundi 24 mai, à quinze heures et vingt et une heures trente ;

Mardi 25 mai, à neuf heures trente, seize heures et vingt et une heures trente :

Collectif 1982.

La parole est à M. le ministre délégué auprès du Premier ministre, chargé des relations avec le Parlement.

M. André Labarrère, ministre délégué auprès du Premier ministre, chargé des relations avec le Parlement. Monsieur le président, mesdames, messieurs les députés, pour des raisons d'organisation qui ne regardent pas directement le Gouvernement mais, par courtoisie envers le Parlement, j'informe l'Assemblée qu'il est possible, sinon probable, que la séance de vendredi soir prochain soit consacrée non pas aux projets de loi relatifs aux droits des travailleurs mais à la suite de l'examen du projet de loi sur la communication audiovisuelle.

Cette modification sera rappelée de façon plus officielle quand j'aurai pu contacter tout le monde, mais le Gouvernement a accepté ce changement qui lui a été demandé.

Samedi se poursuivra la discussion du projet de loi sur la communication audiovisuelle et, comptant sur la diligence, l'amabilité et la compétence des parlementaires, j'espère que l'on pourra éviter les séances du dimanche.

En conclusion, le Gouvernement, très attentif au repos des députés qui travaillent beaucoup, n'a rien inscrit à l'ordre du jour prioritaire du vendredi 21 mai. Il pouvait fort bien le faire. La conférence des présidents, dans sa sagesse, n'a d'ailleurs rien prévu à l'ordre du jour complémentaire.

Après ce repos, je suis persuadé, mesdames, messieurs les députés, que vous reviendrez le lundi 24 pleins d'ardeur, pleins d'idées comme d'habitude et que le débat sur les droits des travailleurs prendra toute son ampleur. (Sourires.)

M. le président. Je vous remercie, monsieur le ministre, de cette information.

Je vous prie de nous la confirmer le plus rapidement possible afin que nos collègues puissent prendre leurs dispositions.

En tout cas, la présidence est très satisfaite que vendredi soir nous poursuivions l'examen du projet de loi sur la communication audiovisuelle.

M. le ministre chargé des relations avec le Parlement. Puis-je ajouter une précision, monsieur le président ?

M. le président. Je vous en prie, monsieur le ministre.

M. le ministre chargé des relations avec le Parlement. Un seul mot pour que les choses soient claires : dans cette affaire, la responsabilité du Gouvernement n'est en rien engagée. Ce n'est pas lui qui est demandeur.

M. Pascal Clément. Comme chacun sait !

— 2 —

DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

Suite de la discussion, en deuxième lecture, d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, en deuxième lecture, du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (n° 847, 852).

Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi l'examen des articles et s'est arrêtée à l'article 21.

Article 21.

M. le président. « Art. 21. — Chacune des associations mentionnées à l'article 20 notifie au bailleur et, le cas échéant, au gestionnaire, et, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de son représentant statutaire et, s'il y a lieu, le nom de son suppléant pour le bâtiment d'habitation ou l'ensemble de bâtiments d'habitation. Le représentant statutaire et son suppléant devront être choisis parmi les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, a présenté un amendement, n° 43, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase de l'article 21, substituer aux mots : « le nom de son représentant statutaire et, s'il y a lieu, le nom de son suppléant », les mots : « la liste de ses représentants statutaires ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le texte du Sénat limite le nombre des représentants statutaires d'association à un titulaire et à un suppléant. La commission propose de revenir à la solution adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture, permettant à chaque association d'avoir plusieurs représentants, le cas échéant, au sein de chaque bâtiment.

Faisant tout de même confiance au bon sens des associations, elle ne voit pas l'utilité de s'en tenir à un seul représentant alors que, dans bien des cas — je pense notamment à de grands groupements au sein desquels beaucoup de bâtiments sont représentés — il est préférable de prévoir plus d'un représentant.

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

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement retient ce principe mais souhaite qu'une limite au nombre des représentants des associations soit trouvée d'ici à la fin du débat. Il s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

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

M. Jean Tiberi. Je reconnais que l'initiative du Sénat est trop restrictive. Mais la non-limitation peut présenter certains inconvénients d'ordre pratique. Je ne peux que me réjouir de la proposition de M. le ministre et je souhaite que M. le rapporteur accepte d'aller dans cette voie.

M. Antoine Gissinger. Très bien !

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je comprends le souci du ministre mais je n'ai pas de proposition concrète à présenter ce soir.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 43. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 44 ainsi rédigé :

« Supprimer la seconde phrase de l'article 21. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le Sénat a prévu que seuls les représentants choisis parmi les habitants du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments pouvaient être pris en considération. Sans aucune arrière-pensée — je le dis bien fort — nous pensons que cette disposition serait très restrictive et ne serait pas de nature à permettre un développement de la vie associative au sein des immeubles conformément à l'esprit de la loi.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

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

M. Jean Tiberi. Nous touchons là un point de la philosophie du texte sur lequel nous sommes un peu en désaccord.

Je comprends bien les arguments de M. Bockel. Il n'en est pas moins vrai que pour assurer de meilleurs rapports entre bailleurs et locataires, un contact direct avec un représentant de l'immeuble concerné est souvent la meilleure solution.

Je me demande si une solution transactionnelle ne pourrait pas être trouvée : elle consisterait à prévoir « un représentant des bâtiments concernés ». Je sais que sur le plan pratique ce n'est pas simple, mais ne pas retenir la désignation d'un représentant local, qui connaît bien les problèmes et qui assure un contact humain entre bailleurs et locataires, serait à mon avis une erreur.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 44.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 21, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 21, ainsi modifié, est adopté.)

Article 22.

M. le président. « Art. 22. — A leur demande, les représentants statutaires des associations mentionnées à l'article 20 sont consultés, trimestriellement, sur la gestion du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments. Ils peuvent être assistés par un représentant de l'organisation nationale ou départementale à laquelle leur association est affiliée.

« Le bailleur ou, en cas de copropriété, le syndic, est tenu de mettre à la disposition desdits représentants les documents, notamment factures et contrats de fournitures et d'exploitation, servant à la détermination des charges récupérables dans les locaux où se trouvent ces documents.

« Dans chaque bâtiment, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations dans un lieu de passage des locataires pour leurs communications. Ce panneau d'affichage est réservé aux informations concernant la vie de l'immeuble. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 45 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi la première phrase du premier alinéa de l'article 22 :

« Les représentants statutaires des associations mentionnées à l'article 20 sont consultés sur leur demande sur les différents aspects de la gestion du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. On peut tout de même faire confiance à l'esprit de responsabilité des associations sans imposer de manière certainement artificielle un rythme, à la consultation de leurs représentants. On peut en effet imaginer qu'au cours de périodes assez longues, dépassant parfois même un trimestre, la consultation prévue à l'article 22 ne soit pas utile ; en revanche, il est possible qu'en d'autres périodes de dense négociation, de discussion, des rencontres hebdomadaires ou mensuelles soient utiles, sans que cela constitue pour autant un abus de ce droit.

C'est pourquoi nous proposons d'en revenir au texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 45.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 46 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi la seconde phrase du premier alinéa de l'article 22 :

« Ils peuvent être assistés par un représentant de leur organisation départementale ou nationale. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit de reprendre le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture.

Un problème de formation à la vie associative peut se poser. Dès lors, l'assistance d'un représentant de leur organisation départementale ou nationale, compte tenu notamment de la complexité des problèmes juridiques par exemple, n'est pas inutile.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

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

M. Pascal Clément. Du point de vue technique, vous avez tout à fait raison, monsieur le rapporteur. Mais on sait aussi comment cela se passe dans les entreprises : le responsable d'arrondissement — ou départemental — de tel ou tel syndicat se substitue en fait aux travailleurs de l'entreprise pour les représenter et négocier à leur place.

Je sais bien que l'un des objectifs de ce texte est de créer un parallèle avec le droit du travail. Mais je crains qu'un représentant national de telle association de locataires ne se substitue aux locataires, procédure qui aidera à régler non pas, hélas ! les problèmes des locataires, mais certains autres que nous avons assez soulignés dans cet hémicycle.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 46.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 47 ainsi rédigé :

« Après les mots « charges récupérables », supprimer la fin du deuxième alinéa de l'article 22. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'objet de cet amendement est de revenir à la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture. Le Sénat avait, en effet, introduit une précision, à notre sens inutile et peut-être même dangereuse, selon laquelle les représentants d'associations peuvent consulter les documents « servant à la détermination des charges récupérables dans les locaux où se trouvent ces documents ».

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

M. le ministre du logement et de l'urbanisme. Avis favorable !

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

M. Raymond Forni, président de la commission. Je me pose simplement la question de savoir si le terme « récupérables » a un sens juridique. Je crois qu'il s'agit des charges locatives qui sont payées par le propriétaire et récupérées sur les locataires. Tel est le sens donné traditionnellement aux charges locatives. Je ne vois pas la précision qu'apporte ce nouvel adjectif.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Sénat a adopté un amendement déposé en séance à la suite duquel le mot « récupérables » a été substitué au mot « locatives ». L'Assemblée est saisie du texte du Sénat. Elle peut certes l'amender.

M. le président. Proposez-vous de rectifier l'amendement n° 47, monsieur le président de la commission ?

M. Raymond Forni, président de la commission. Absolument, car je crois que les termes exacts sont « charges locatives ».

M. le président. Cette rectification n'est pas très utile dans la mesure où il s'agit d'un amendement de suppression.

M. Raymond Forni, président de la commission. L'amendement n° 47 aurait pour objet, après le mot « charges », d'ajouter le mot « locatives », la fin du deuxième alinéa de l'article 22 étant supprimée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 47 rectifié qui se lirait ainsi : « Après le mot « charges », rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa de l'article 22 : « locatives. »

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

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 48 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa de l'article 22 :

« Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations pour leurs communications dans un lieu de passage des locataires. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission vous propose de revenir au texte voté en première lecture par l'Assemblée nationale.

Il serait dommage de restreindre la liberté d'expression sur les panneaux d'affichage en n'acceptant que l'inscription d'informations concernant la vie de l'immeuble. D'autres renseignements peuvent intéresser les locataires, portant par exemple sur une décision de justice dans le domaine des rapports locaux ou sur le texte d'un accord conclu dans un autre immeuble.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement accepte cet amendement.

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

M. Jean Tiberi. Je comprends bien que nos collègues de la majorité ne veulent pas limiter le droit d'expression et partageant leur préoccupation, nous avions, de notre côté, formulé un certain nombre de propositions qui, malheureusement, n'ont pas été retenues.

Cela dit, et même dans l'optique de la commission, il ne semble pas que préciser la finalité du rôle des associations présente un inconvénient majeur. En effet, les associations qui ne respecteraient pas la règle posée par le Sénat ne risqueraient aucune sanction et se trouveraient dans la même situation que les organisations syndicales qui, en principe, ne doivent s'occuper que des problèmes syndicaux mais qui prennent parfois des positions politiques en arguant que la limite entre les deux domaines, le syndical et le politique, est indécise.

La position du Sénat n'entrave pas la liberté des associations mais donne une orientation qui me semble utile.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le texte du Sénat est plus restrictif que vous ne semblez le dire, monsieur Tiberi, car il n'admet que les informations relatives à la « vie de l'immeuble ».

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 48.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 22, modifié par les amendements adoptés.
(L'article 22, ainsi modifié, est adopté.)

Article 23.

M. le président. « Art. 23. — Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété et sans préjudice des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les représentants statutaires des associations déclarées représentant les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation peuvent assister à l'assemblée générale de la copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. »

« Le syndic de la copropriété informe les représentants statutaires, par voie d'affichage et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 49 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 23 :

« Sans préjudice des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le locataire d'un copropriétaire peut assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler toutes observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. »

« Le syndic de copropriété informe le locataire, par voie d'affichage et par lettre, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le Sénat a réservé le droit d'assister aux assemblées générales de copropriété aux représentants statutaires des associations de locataires. La commission des lois estime qu'il faut étendre ce droit à tous les locataires si l'on veut préserver la vitalité des rapports associatifs.

Nous savons très bien que dans la majorité des cas, seuls quelques locataires s'intéressent aux questions concernant leur immeuble. Ils ne viendront aux assemblées générales que si une situation conflictuelle est apparue. Le risque de voir le fonctionnement des assemblées perturbé est donc réduit et l'on trouvera bien une solution à ce problème qui ne se posera que dans des circonstances graves.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

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

M. Jean Tiberi. Il est vrai qu'en général le risque sera minime, mais on ne peut pas exclure certaines opérations associativo-politico-syndicales qui seraient de nature à mettre en péril l'organisation des assemblées générales.

Là encore, il faut trouver une formule de représentation mieux équilibrée. Un seul représentant, c'est sans doute peu, mais tous les locataires, c'est peut-être beaucoup.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 49.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 23.

Article 24.

M. le président. « Art. 24. — Tout congé notifié à un représentant statutaire d'association de locataires visée à l'article 20, pendant la durée de son mandat et les six mois qui suivent, à l'exception du congé notifié dans les conditions des articles 6 bis, 6 ter et 6 quater, doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à la commission départementale du logement. »

« Dans ce cas, la commission départementale du logement émet un avis dans un délai de deux mois. Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission, qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas formulé un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi. La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de la commission départementale jusqu'à la notification aux parties de l'avis de ladite commission ou l'expiration du délai de deux mois. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 50 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 24, après les mots : « à l'article 20 », insérer les mots : « ou à l'article 27 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le Sénat a réservé la protection prévue en cas de congé aux représentants statutaires d'associations de locataires domiciliés dans l'immeuble où ils exercent leur mandat. Conformément aux décisions que l'Assemblée a prises précédemment, la commission vous propose de revenir au texte adopté en première lecture, c'est-à-dire d'étendre à tous les représentants d'associations de locataires la protection prévue.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 50.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 51 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 24, supprimer les mots : »

« à l'exception du congé notifié dans les conditions des articles 6 bis, 6 ter et 6 quater. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Pour que la protection des représentants d'associations de locataires soit réelle, il faut qu'elle soit complète, étant entendu qu'en cas de conflit il appartient aux juges de statuer. Si l'on se réfère à d'autres types de situations, on constate d'ailleurs qu'il est très rare qu'un contrat soit résilié pour des motifs liés à la représentation associative.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement approuve les observations du rapporteur.

Cela dit, et pour tenir compte par anticipation de la future loi sur les compétences des collectivités locales, je propose de remplacer dans l'ensemble de l'article 24 les termes : « la commission départementale du logement » par les mots « la commission départementale des rapports locatifs ».

M. le président. J'ai pris note, monsieur le ministre, de votre proposition.

Je mets aux voix l'amendement n° 51.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Claude Wolff a présenté un amendement n° 116 ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'article 24 par les mots :

« , sauf si la cause du congé a pour origine un conflit relatif au non-respect des usages locatifs ».

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Comme il l'avait fait avec un amendement précédent, M. Wolff propose d'apporter une précision pour éviter toute ambiguïté.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La simple lecture de cet amendement montre le danger qu'il représente pour la personne protégée.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 116.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 24, modifié par les amendements adoptés et compte tenu de la proposition du Gouvernement.

(L'article 24, ainsi modifié, est adopté.)

Article 25.

M. le président. « Art. 25. — Il est créé, auprès du représentant de l'Etat, dans chaque département, une commission départementale du logement.

« Elle est composée, notamment, de représentants des associations départementales de bailleurs, de gestionnaires et de locataires, qu'elles soient ou non affiliées à des associations nationales.

« Au sein de chaque commission départementale du logement, une formation de conciliation, composée de bailleurs et de locataires en nombre égal, est compétente pour l'application des articles 24 et 37.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe la composition, le mode de désignation et le fonctionnement de la commission départementale. »

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 121 ainsi rédigé :

« Dans les premier et troisième alinéas de l'article 25, substituer aux mots : « du logement », les mots : « des rapports locatifs ».

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je ne reviens pas sur les raisons qui motivent cet amendement : je les ai exposées à l'article précédent.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 121.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 52 ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 25, substituer deux fois au mot : « associations », le mot : « organisations ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement d'ordre rédactionnel que nous retrouverons à d'autres articles.

A l'échelon départemental ou national, le terme « organisation » nous semble préférable à celui d'« association » car il implique une notion de regroupement.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Nous acceptons cette précision.

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

M. Pascal Clément. Si je comprends bien, le rapporteur préfère les grandes organisations aux petites associations. C'est un point de vue, mais je tenais à le marquer.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Ce sont les petites associations qui font les grandes organisations !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 52.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 53 ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 25, supprimer les mots : « , de gestionnaires. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Nous voici de nouveau confrontés au problème du rôle que doivent jouer les gestionnaires.

Seuls les bailleurs et les locataires entretiennent véritablement des rapports de droit. La commission des lois a tenté d'établir une distinction peut-être un peu subtile entre les cas où les gestionnaires peuvent intervenir et les cas où ils ne le peuvent pas. Mais, à partir du moment où nous prenons en considération l'existence, la présence et la participation des gestionnaires dans le processus d'application de ce texte, on peut se demander si cette distinction subtile mérite véritablement d'être retenue.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement aurait souhaité que l'on prenne en compte l'existence des « gestionnaires » dès l'article 25 compte tenu du rôle qui leur est conféré à l'article 32.

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

M. Jean Tiberi. Monsieur le ministre, je vous remercie de confirmer la position que vous aviez prise au Sénat. Il ne s'agit pas là de philosophie politique, mais de bonne gestion. Compte tenu de toutes les difficultés qui vont se présenter, la présence semble particulièrement utile. Je supplie la commission de renoncer à son amendement.

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

M. Pascal Clément. Le rapporteur a démontré tout à l'heure, avec le talent qu'on lui connaît, que les associations de locataires avaient besoin d'un conseil, c'est-à-dire de représentants nationaux. Le même raisonnement vaut pour les bailleurs si l'on veut maintenir l'équilibre entre les droits des uns et des autres.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 53.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 160 ainsi rédigé :

« A la fin du troisième alinéa de l'article 25, après les mots : « des articles », insérer la référence : « 6 bis A, ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 160.

(L'amendement est adopté.)

M. Pascal Clément. Le groupe socialiste a-t-il bien compris qu'il s'agissait d'un amendement soutenu par le Gouvernement ? (Exclamations sur les bancs des socialistes.)

M. Michel Sapin. Il sait écouter.

M. le président. Monsieur Clément, je vous remercie de votre sollicitude envers le groupe socialiste.

M. Raymond Forni, président de la commission. Il faut reconnaître que M. Clément n'a pas de mal à se mettre d'accord avec ses collègues : il est tout seul ! (Sourires.)

M. Pascal Clément. C'est plus facile.

M. le président. Monsieur le président de la commission des lois, je sais bien que vous avez la parole à tout moment, mais vous voudrez bien la demander à la présidence d'abord.

MM. Le Meur, Ducloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 144 ainsi rédigé :

« Compléter le troisième alinéa de l'article 25 par les nouvelles dispositions suivantes :

« Elle est présidée par un juge d'instance. Les règles de procédure et de recours sont celles qui sont en vigueur devant les tribunaux paritaires des baux ruraux. »

La parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. Il s'agit de donner un pouvoir décisionnel à la commission départementale des rapports locatifs pour les conflits relatifs au congé donné au représentant d'une association — article 24 — ou à ce montant du nouveau loyer — article 37.

Une telle mesure représenterait une avancée vers le souhait unanime des organisations de locataires que soit mise en place une véritable prud'homie locative. Sans aller jusqu'à ce stade dans ce texte, il conviendrait de permettre à la commission réunie en formation paritaire de trancher, tout comme cela se fait déjà pour les baux ruraux, certains conflits relatifs aux représentants des associations et à la fixation des loyers.

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

M. Raymond Forni, président de la commission. Avec votre autorisation, monsieur le président — et je ne manquerai pas de vous rappeler en commission des lois que l'autorisation du président est nécessaire pour prendre la parole (sourires) — j'exposerai la raison pour laquelle nous avons rejeté cet amendement.

Lors de la discussion du budget de la justice, nous avions noté que les magistrats se plaignaient du fait que les recours aux juridictions sont de plus en plus fréquents et dans des domaines de plus en plus vastes. Imposer une charge supplémentaire aux juges d'instance me paraît, dans la situation actuelle, difficilement supportable pour l'appareil judiciaire et pour les magistrats en particulier. Au demeurant, cela n'ajouterait rien, me semble-t-il, au fonctionnement de la commission départementale des rapports locatifs.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement partage l'avis de la commission des lois. Il craint, en effet, que l'introduction de ce qu'on pourrait appeler une forme d'échevinage n'incite d'autres catégories de justiciables à présenter des demandes de même nature.

En un sens, la proposition qui nous est faite est prématurée. Elle suppose une réflexion plus générale sur l'ensemble du problème de la justice.

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

M. Guy Malandain. C'est aussi pour une raison de fond qu'il convient de repousser l'amendement n° 144. En effet, nous avons voulu conserver à la commission départementale des rapports locatifs un rôle de conciliation et non de jugement puisqu'elle aura deux mois pour se prononcer sur le fait dont elle aura été saisi avant que celui-ci ne soit soumis à la justice.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 144. (L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 25, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 25, ainsi modifié, est adopté.)

Article 26.

M. le président. « Art. 26. — Une commission nationale des rapports locatifs est instituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« Elle a pour mission générale de promouvoir l'amélioration des rapports entre bailleurs ou gestionnaires et locataires. Elle peut, notamment, proposer une modification de la liste des charges récupérables fixée en application de l'article 14 de la présente loi.

« Elle comprend notamment des représentants des associations représentatives au plan national de bailleurs, de gestionnaires et de locataires. Sa composition, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'Etat. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur, ont présenté un amendement n° 54 ainsi rédigé :

« I. — Dans le deuxième alinéa de l'article 26, supprimer le mot : « gestionnaires ».

« II. — En conséquence, procéder à la même suppression dans la première phrase du dernier alinéa de cet article. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Nous retrouvons le problème de la place des gestionnaires. Il s'agit de faire preuve de cohérence puisque nous avons tranché tout à l'heure.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Défavorable, comme tout à l'heure, à la suppression du mot « gestionnaires ».

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 54. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 55 ainsi rédigé :

« Supprimer la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article 26. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le Sénat avait notamment chargé la commission nationale des rapports locatifs de proposer une modification de la liste des charges récupérables définies à l'article 14. Le texte du projet de loi adopté par l'Assemblée nationale en première lecture, et auquel je propose de revenir, avait assigné à cette commission la tâche générale de promouvoir l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires. Cela me paraît suffisant, d'autant que la liste en question s'inscrit dans la droite ligne des accords Delmon et, avant de la modifier, il convient de la faire entrer dans les mœurs.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 55. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 56 ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du dernier alinéa de l'article 26, substituer au mot : « associations », le mot : « organisations ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel qui appelle les mêmes explications que celles que j'ai déjà données.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Même avis !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 56. (L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 26, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 26, ainsi modifié, est adopté.)

Article 27.

M. le président. « Art. 27. — La représentativité, au niveau national et départemental, des associations de bailleurs, des associations de locataires et des associations de gestionnaires est appréciée d'après les critères suivants :

- « — nombre d'adhérents ;
- « — montant global des cotisations ;
- « — indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement. »

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

M. Pascal Clément. Cet article 27 traite de la représentativité des associations de bailleurs aux niveaux national et départemental.

J'observe d'abord que, alors que le Gouvernement affirme vouloir rétablir l'équilibre entre propriétaires et locataires, on ne fixe pas, pour les associations de bailleurs, les mêmes critères de représentativité que pour les associations de locataires. Je voudrais que l'on m'explique pourquoi.

Ensuite, monsieur le ministre, je doute qu'avec l'honnêteté qu'on vous connaît vous puissiez me prouver que le fait de prendre l'ancienneté comme critère ne constitue pas une rente de situation pour les associations existantes. D'un revers de la main, vous repoussez les nouvelles associations qui voudraient éclore. Nous évoquions tout à l'heure hors séance l'intérêt qu'il y aurait à voir des associations familiales, des associations de consommateurs s'intéresser de plus en plus à ces activités. Or avec l'introduction de l'ancienneté parmi les critères, vous les mettez de côté.

Vous devez donc, monsieur le ministre, nous aider à soutenir le texte qui a été voté par le Sénat et qui me semble à la fois équilibré et ouvert sur ce nouveau droit associatif que vous défendez souvent par ailleurs.

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

M. Jean Tiberi. Je serai très bref puisque M. Clément vient de présenter les observations essentielles qu'appellent le critère de l'ancienneté et l'égalité entre bailleurs et locataires.

Je rappellerai simplement, pour appuyer sa démonstration, le débat parallèle que nous avons eu avec Mme Lalumière au sujet du dernier alinéa de l'article 20.

L'ancienneté ne peut être considérée comme un critère déterminant, car cela placerait dans une situation ultra-privilegiée certaines organisations existantes. Si le Gouvernement veut montrer son souci d'ouverture, de souplesse et d'équilibre, il est indispensable, monsieur le ministre, que vous preniez au moins l'engagement que ce point sera revu, en commission mixte, par exemple.

D'autres critères doivent être trouvés pour assurer l'égalité et permettre la représentation d'associations nouvelles. Sinon, on n'aboutirait pas à l'équilibre que souhaite le Gouvernement lui-même.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 57 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 27 :

« La représentativité au niveau national et départemental des organisations de bailleurs est appréciée d'après les critères suivants :

- « — nombre de leurs adhérents et nombre des logements détenus par leurs adhérents ;
- « — montant global des cotisations ;
- « — indépendance, expérience, ancienneté et activité de l'association dans le domaine du logement. »

« La représentativité des organisations de locataires est appréciée d'après les critères suivants :

- « — nombre et répartition géographique de leurs adhérents ;
- « — montant global des cotisations ;
- « — indépendance, expérience, ancienneté et activité de l'association dans le domaine du logement. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Les problèmes soulevés par mes deux collègues de l'opposition peuvent trouver leur solution dans le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture.

Le premier concerne la parité. Le fait que les critères soient légèrement distincts selon qu'il s'agit d'apprécier la représentativité des associations de locataires ou de bailleurs n'empêche pas leur parité en ce domaine.

En effet, les différences ne portent que sur des points très particuliers qui ne peuvent être envisagés de la même manière pour les bailleurs et les locataires. Ainsi, le critère géographique est important pour les locataires, alors que celui du nombre de logements est beaucoup plus significatif pour les bailleurs. La parité vient donc du fait que, précisément, on ne prend pas en compte les mêmes critères en raison de la différence de nature des deux types d'associations.

Par ailleurs, monsieur Tiberi, je ne pense pas que le critère de l'ancienneté donne un avantage considérable aux associations plus anciennes et constitue un obstacle aux associations nouvelles. Je n'en veux pour preuve que la jurisprudence en matière de droit syndical. J'ai en tête des cas précis où la représentativité d'un syndicat, qui répondait pourtant au critère de l'ancienneté, était contestée...

M. Pascal Clément. Chez Citroën ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. ...la jurisprudence a considéré que le critère d'activité ne saurait être remplacé par ce critère d'ancienneté. Une jeune association pourra donc, sans difficulté, se faire reconnaître grâce au critère d'activité, alors que d'autres ne pourront se contenter de ce simple critère d'ancienneté.

Enfin, le Sénat avait supprimé, à tort selon moi, le critère du montant global des cotisations. Il est pourtant traditionnellement reconnu et il a son importance car, à ce niveau, des abus sont possibles.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je note qu'entre le texte adopté par le Sénat et celui qui nous est proposé par M. le rapporteur il n'existe pas une différence énorme. En effet, l'expérience et l'ancienneté sont deux notions qui ne sont pas très différentes. On imagine mal qu'une association puisse avoir de l'expérience sans ancienneté. Il y a là une contradiction.

M. Pascal Clément. Respectez notre jeunesse ! (Sourires.)

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je sais bien que la valeur n'attend pas le nombre des années, mais l'expérience, si. (Sourires.)

Je pense donc que la nuance est subtile.

Cela étant, s'agissant de la vie associative, nous avons à la fois le souci d'éviter une prolifération qui, à la limite, pourrait être cancéreuse, et celui de tenir compte du fait que, la vie associative étant faite d'un renouvellement permanent, il convient de prendre en compte l'apparition d'associations nouvelles.

A ce stade du débat, j'accepte donc l'amendement n° 57. Mais je crois qu'il faudra creuser un peu plus la question pour préciser les conditions dans lesquelles les associations nouvelles pourront apparaître et se faire un jour reconnaître.

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

M. Pascal Clément. Je vous remercie, monsieur le ministre, de bien vouloir reconnaître qu'il y a là un problème. Je souhaite que votre déclaration d'intention trouve rapidement une concrétisation au niveau de votre ministère pour que soient accueillies avec une grande ouverture d'esprit les associations qui pourraient apparaître et qui ne répondraient donc pas au critère d'ancienneté ou d'expérience.

Monsieur le rapporteur, vos propos me font penser à ce syndicat C. G. T. qui est opposé au syndicat autonome de l'usine Citroën qu'il juge non représentatif. Il est vrai que celui-ci ne représente que 80 p. 100 des salariés ! Eh bien, la C. G. T. lui conteste tout de même le droit d'exister.

Je dois dire que, au regard des principes démocratiques, vous vous engagez là sur une pente qui me surprend. Je ne pensais pas que le parti socialiste considérerait que cette conception de la représentativité devait être étendue du droit syndical au droit régissant les rapports entre bailleurs et locataires. Je crois que cela est dangereux, et je tenais à le souligner, monsieur le président Forni, qui semblez fort intéressé par ces précisions que je vous donne.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 57.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 27.

Article 28.

M. le président. « Art. 28. — Des accords collectifs de location sont négociés, dans le cadre d'un secteur locatif, au sein de la commission nationale des rapports locatifs ou de chaque commis-

sion départementale du logement, et conclus entre une ou plusieurs associations de bailleurs et locataires, représentées à la commission nationale, ou entre une ou plusieurs associations départementales de bailleurs et de locataires, représentées à la commission départementale.

« Les accords ainsi conclus s'imposent aux associations signataires et aux membres de ces associations.

« Les secteurs locatifs sont les suivants :

« — logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;

« — logements appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations et logements dont les conditions de location sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique ;

« — logements appartenant aux entreprises d'assurance, à leurs filiales dans le domaine immobilier, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 et aux sociétés immobilières d'investissement créées par la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 et logements appartenant aux établissements financiers du secteur public autres que ceux mentionnés aux deux alinéas précédents ;

« — logements appartenant aux autres catégories de bailleurs. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 58 ainsi rédigé :

« Au début du premier alinéa de l'article 28, substituer aux mots : « d'un secteur locatif » les mots : « d'un ou plusieurs secteurs locatifs. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Nous proposons de rétablir le texte adopté en première lecture par l'Assemblée, afin de permettre la conclusion d'accords multi-sectoriels lorsque c'est possible. Ces accords ont en effet un aspect très positif.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 58.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 122 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 28, substituer aux mots : « du logement », les mots : « des rapports locatifs. »

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. C'est un amendement de coordination que nous avons déjà rencontré trois fois depuis une demi-heure.

M. le président. Et sur lequel la commission est d'accord ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. En effet !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 122.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 59 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 28, substituer deux fois au mot : « associations », le mot : « organisations. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Même chose !

M. le président. Et même avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 59.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 60 ainsi libellé :

« Après les mots : « s'imposent aux », rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa de l'article 28 :

« organisations signataires et aux adhérents de ces organisations. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel qui appelle les mêmes explications que précédemment.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 60.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 123 ainsi rédigé :

« Compléter le quatrième alinéa de l'article 28 par les mots :

« ainsi que ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes ; ».

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cet amendement a pour objet de préciser la définition des secteurs locatifs. Il complète la rédaction en indiquant que les logements appartenant aux collectivités locales et gérés par les organismes d'H. L. M. relèvent bien du secteur H. L. M.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement n'a pas été examiné par la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 123.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 124 ainsi rédigé :

« Après les mots : « caisse des dépôts et consignations, » rédiger ainsi la fin du cinquième alinéa de l'article 28 : « et logements appartenant à l'Etat, aux collectivités locales ainsi qu'aux établissements publics, autres que ceux mentionnés à l'alinéa ci-dessous. »

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'amendement n° 124 tend à supprimer la mention au secteur 2 des logements à loyer réglementé en contrepartie de primes ou prêts du Crédit foncier, en raison de l'extrême diversité des types de bailleurs qui peuvent aller du particulier à une entreprise privée ou publique.

Il est donc proposé que ces logements soient rattachés au secteur dont relève le propriétaire. Ce paragraphe tend donc à regrouper au sein du secteur 2 l'ensemble des bailleurs institutionnels à caractère public.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Elle n'a pas examiné cet amendement, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 124.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 125 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le sixième alinéa de l'article 28 :

« — logements appartenant aux entreprises d'assurances, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958, aux sociétés immobilières d'investissement créées par la loi n° 63-254 du 15 mars 1963, aux établissements bancaires et de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus. »

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Toujours dans un souci de clarification, cet amendement tend à rattacher au secteur 3 l'ensemble des établissements bancaires et de crédit, qu'ils aient un caractère public ou privé.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement n'a pas été examiné par la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 125.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 28, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 28, ainsi modifié, est adopté.)

Article 28 ter.

M. le président. « Art. 28 ter. — Les accords collectifs de location prévus par les articles 19 et 28 de la présente loi sont conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Quand ils sont conclus pour une durée déterminée, cette durée ne peut être supérieure à trois ans.

« A défaut de stipulation contraire, l'accord à durée déterminée qui arrive à expiration continue à produire ses effets comme un accord à durée indéterminée.

« Les accords à durée indéterminée peuvent cesser par la volonté de l'une des parties.

« Les accords doivent prévoir dans quelles formes et à quelle date ils peuvent être dénoncés, renouvelés ou révisés. Ils prévoient notamment la durée du préavis qui doit précéder la dénonciation.

« La dénonciation doit être notifiée aux autres signataires de l'accord.

« Un exemplaire de chaque accord collectif départemental conclu en application de l'article 28 doit être déposé par la partie la plus diligente à la commission départementale du logement.

« Les accords collectifs nationaux et les accords mentionnés à l'article 33 doivent également être déposés dans les mêmes conditions auprès de la commission nationale des rapports locatifs.

« Tout représentant d'une association de bailleurs, de gestionnaires ou de locataires peut demander à consulter ces documents.

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 126 ainsi rédigé :

« A la fin du sixième alinéa de l'article 28 ter, substituer aux mots : « du logement », les mots : « des rapports locatifs ».

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Amendement rédactionnel.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Elle n'a pas examiné l'amendement, mais il n'y a pas de problème.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 126.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 61 ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa de l'article 28 ter substituer au mot : « association », le mot : « organisation ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est un amendement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 61.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 28 ter, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 28 ter, ainsi modifié, est adopté.)

Article 29.

M. le président. « Art. 29. — Les accords collectifs de location ont pour objet d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires, tout en respectant l'équilibre économique et juridique du contrat de location. Les accords collectifs de location ne peuvent déroger aux dispositions du titre II de la présente loi.

« Ils peuvent porter notamment sur la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun, les actions d'animation culturelle et sociale, l'élaboration de clauses types et les règlements intérieurs éventuels.

« Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clause du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs de location qui leur sont contraires. »

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

M. Michel Coffineau. Le projet de loi que nous examinons aujourd'hui en deuxième lecture est l'une des manifestations du changement dans un domaine qui touche une énorme majorité de la population.

Enfin, les locataires pourront se prévaloir de droits en regard des droits des propriétaires. La démocratie fait ainsi son entrée dans un secteur où elle était, jusqu'à présent, presque interdite de séjour. De même que les représentants des travailleurs disposent de droits de contrôle et de négociation dans leurs entreprises — ils disposeront même bientôt de nouveaux droits — les locataires doivent pouvoir exercer un certain nombre de prérogatives sur le loyer, les charges, les travaux d'amélioration et d'aménagement.

Ce projet de loi doit donc permettre le développement de contrats collectifs où les associations de locataires auront toute leur place.

Cette réforme est donc tout à fait satisfaisante. Il existe cependant une situation particulière dans certains grands ensembles, notamment ceux construits et gérés par la S.C.I.C. Une convention a été signée au niveau national le 24 juin 1965 entre la S.C.I.C. et les organisations nationales — C.N.L., U.N.A.F., C.S.F. et autres — qui prévoyait un droit général pour les résidents de ces grands ensembles de participer à l'élaboration, voire à l'exécution des décisions qui affectent directement leurs ressources et les conditions de leur vie familiale et sociale.

A partir de là, certains accords particuliers ont été conclus pour définir la participation des conseils de résidents, élus par tous les habitants concernés, à l'élaboration des budgets, à la fixation des charges et à la gestion des services collectifs.

Je suis entièrement d'accord sur l'esprit du projet de loi actuellement en discussion qui n'a pas pour objectif d'établir un cadre de quasi-cogestion de budgets communs. Mais ce texte ne doit pas permettre de contester certains avantages acquis en matière de calcul des loyers ou de gestion d'équipements communs.

Je souhaite donc, monsieur le ministre, que vous puissiez affirmer à la représentation nationale que le texte que nous examinons ne pourra pas faire obstacle aux conventions existantes et que les dispositions en vigueur sur les points auxquels j'ai fait allusion resteront applicables. (Applaudissements sur les bancs des socialistes.)

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'intervention de M. Coffineau me permettra de rappeler quelques principes généraux.

Premier principe : le texte en discussion tend à organiser les rapports entre des bailleurs et des locataires.

Deuxième principe : il ne rend pas les rapports qu'il prévoit obligatoires. D'autres rapports restent possibles, plus traditionnels, plus personnels, si je puis dire.

Troisième principe : il n'interdit pas que soient menées des expériences plus avancées que celles que nous avons prévues.

Les modalités d'élection d'un conseil de résidents entrent parfaitement, à mon avis, dans le cadre des accords collectifs tels qu'ils sont définis à l'article 29. Il n'est pas question d'interdire les expériences de concertation, voire de cogestion — c'est en effet le terme que vous avez employé — qui sont actuellement menées. Bien au contraire, cet article 29 doit permettre tous les types de rapports, des plus simples aux plus complexes.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 62 ainsi rédigé :

« Après les mots : « clauses-type », rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa de l'article 29 :

« L'établissement éventuel d'un règlement intérieur fait l'objet d'un accord conclu dans les conditions prévues à l'article 19. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à prévoir que l'établissement d'un règlement intérieur fera l'objet d'un accord collectif concernant ou le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments.

Dans la mesure où les règlements collectifs existent dans la plupart des ensembles immobiliers, autant prendre certaines garanties pour qu'ils aient enfin un esprit un peu différent de celui que nous leur connaissons trop souvent actuellement.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement n'est pas défavorable à cet amendement dans la mesure où les bailleurs qui souhaitent établir un règlement intérieur pourront le faire dès lors qu'il aura été négocié avec les associations de locataires au niveau de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 62.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement, n° 63, ainsi rédigé :

« Supprimer le troisième alinéa de l'article 29. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le Sénat a introduit à l'article 29 un alinéa qui affirme la primauté des clauses du règlement de propriété sur les stipulations des accords collectifs. L'amendement n° 63 a pour objet de supprimer cette disposition.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement, qui avait accepté la rédaction du Sénat, s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

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

M. Jean Tiberi. Il est bien tard pour engager un débat juridique, mais je crains que le Sénat n'ait, sur le plan du droit, totalement raison. Je pense donc que la décision de M. le ministre de s'en remettre à la sagesse de l'Assemblée est bonne.

Je demande au rapporteur et aux membres de la commission des lois de bien réfléchir sur les conséquences juridiques particulièrement préoccupantes qui découleraient d'un rejet de la disposition adoptée par le Sénat. En matière de droit on peut, certes, faire beaucoup de choses, mais dans cette affaire, la rédaction que propose la commission me paraît juridiquement plus que contestable. Je souhaiterais donc que le Gouvernement insiste auprès de sa majorité pour qu'elle y réfléchisse.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je comprends le scrupule juridique de M. Tiberi. Cependant, il va de soi qu'en cas de contradiction entre les clauses d'un règlement de copropriété et les stipulations d'un accord collectif, les clauses du règlement de copropriété l'emporteront. Il est donc inutile de le préciser dans la loi.

Laissons donc jouer la jurisprudence sur les points conflictuels plutôt que de vouloir résoudre d'une manière générale une contradiction qui ne se présentera pas forcément.

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

M. Jean Tiberi. Je me permets d'insister. M. le rapporteur vient de confirmer que mon interprétation était bonne. Je le crois.

Ce n'est pas un problème politique, c'est un problème de droit pur et simple. Les clauses du règlement intérieur s'imposent. Le Sénat l'a indiqué pour éviter toute confusion. De grâce, conservons cette précision ! Cela évitera toute discussion et, éventuellement, tout procès.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je m'en étais remis à la sagesse de l'Assemblée mais, après les nouvelles explications de M. le rapporteur, je pense que le dernier alinéa de l'article 29 n'est pas du tout indispensable. Un copropriétaire ne peut pas donner plus de droits qu'il n'en a. En conséquence, mieux vaudrait supprimer ce passage.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 63.
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 29, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 29, ainsi modifié, est adopté.)

Article 29 bis.

M. le président. « Art. 29 bis. — I. — Les clauses d'un accord mentionné à l'article 19, deuxième alinéa, ou d'un accord rendu obligatoire en application de l'article 30, s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord non étendu.

« II. — Les clauses d'un accord mentionné à l'article 19, deuxième alinéa, s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord rendu obligatoire en application de l'article 30.

« III. — Les clauses d'un accord conclu au niveau départemental en application de l'article 28 s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord conclu au niveau national en application du même article.

« IV. — Si un accord à durée déterminée est signé dans les conditions des articles 28 et 30, postérieurement à un accord signé conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 19, et que ces deux accords portent sur le même objet, chacune des parties signataires de l'accord élaboré conformément au deuxième alinéa de l'article 19, peut le dénoncer dans un délai de trois mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 30.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 29 bis.

(L'article 29 bis est adopté.)

Article 29 ter.

M. le président. « Art. 29 ter. — Les accords collectifs tels que définis à l'article 19 peuvent prévoir que tout ou partie de leurs clauses s'appliquent aux contrats de location en cours. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 64 ainsi rédigé :

« Dans l'article 29 ter, substituer aux mots : « à l'article 19 », les mots : « aux articles 19 et 28 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le texte du Sénat est trop restrictif. Il ne vise en effet que les accords définis à l'article 19, c'est-à-dire les accords de bâtiment. Nous pensons que la possibilité ouverte par l'article 29 ter doit être étendue aux autres accords.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 64.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 29 ter, modifié par l'amendement n° 64.

(L'article 29 ter, ainsi modifié, est adopté.)

Article 30.

M. le président. « Art. 30. — Les accords conclus au sein de la commission nationale des rapports locatifs, en application de l'article 28, font l'objet de la publication d'un avis au Journal officiel de la République française. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication, les accords conclus par la majorité des associations de bailleurs et des associations de locataires représentées au sein de la commission nationale des rapports locatifs peuvent être rendus obligatoires, par décret en Conseil d'Etat, pour tous les logements du secteur locatif concerné.

« Le décret mentionné à l'alinéa premier peut, après avis motivé de la commission nationale des rapports locatifs, et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement, n° 65, ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 30, substituer aux mots : « les accords conclus par la majorité des associations de bailleurs et des associations de locataires représentées au sein de la commission nationale des rapports locatifs », le mot : « ils ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La précision apportée par le Sénat selon laquelle seuls les accords conclus par la majorité des associations de locataires et de bailleurs représentés à la commission nationale des rapports locatifs pourront être rendus obligatoires par décret en Conseil d'Etat risque de vider de son contenu, au moins partiellement, la possibilité d'extension, qui a tout de même son importance.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Avis favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 65.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 66, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le second alinéa de l'article 30 :

« Le décret mentionné à l'alinéa premier peut, sans modifier l'économie de l'accord, en distraire certaines clauses. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le Sénat a imposé la consultation de la commission nationale des rapports collectifs lorsque le décret portant extension des accords en distrairait certaines clauses. Cette obligation ne nous paraît pas justifiée.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 66.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 30, modifié par les amendements adoptés.
(L'article 30, ainsi modifié, est adopté.)

Article 32.

M. le président. « Art. 32. — Les associations représentatives des gestionnaires peuvent participer à l'élaboration des accords collectifs de location conclus entre bailleurs et locataires, adhérer à ces accords et en assurer l'exécution dans la limite de leur mandat. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 67 ainsi rédigé :

« Dans l'article 32, substituer au mot : « associations », le mot : « organisations ». »

Il s'agit d'un amendement de coordination.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. En effet.

M. le président. Je le mets aux voix.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 32, modifié par l'amendement n° 67.
(L'article 32, ainsi modifié, est adopté.)

Article 32 bis.

M. le président. « Art. 32 bis. — Tout bâtiment ou ensemble de bâtiments d'habitation de plus de 50 logements, dont le permis de construire a été demandé postérieurement à la publication de la présente loi, doit comporter des locaux collectifs à l'usage des résidents. »

« Les associations de propriétaires et les associations de locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments peuvent, à leur demande, accéder gratuitement à ces locaux. »

« Un décret en Conseil d'Etat règle les conditions d'application du présent article. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 32 bis.
(L'article 32 bis est adopté.)

M. le président. Je donne lecture de l'article 33.

TITRE IV DES LOYERS

Article 33.

« Art. 33. — Un accord de modération des loyers peut être conclu chaque année, pour une période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant, dans le cadre d'un secteur locatif, entre une ou plusieurs associations de bailleurs et une ou plusieurs associations de locataires au sein de la commission nationale des rapports locatifs. »

« Ces accords de modération sont régis par les dispositions du présent titre et par celles des articles 26, 27, 28, alinéas 2 à 7, 28 bis, 28 quinquies, 28 sexies, 28 septies et 32 de la présente loi. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 68 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 33, substituer deux fois au mot : « associations », le mot : « organisations ». »

Il s'agit également d'un amendement de coordination.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. En effet. Même explication que précédemment.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 68.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 69 ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 33, supprimer les mots : « 28 septies ». »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'article 28 septies auquel se réfère le texte du Sénat prévoit que les accords collectifs sont maintenus en vigueur en cas de changement de bailleur. En matière de loyer, cette disposition n'est pas applicable lorsque les deux bailleurs n'appartiennent pas au même secteur locatif — je pense notamment aux H.L.M.

C'est la raison pour laquelle, plutôt que de viser l'article 28 septies qui est inadéquat, la commission propose par son amendement n° 69 une rédaction qui tient compte de la spécificité du problème des loyers.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est d'accord avec la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 69.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 70 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 33 par le nouvel alinéa suivant :

« En cas de changement de bailleur, l'accord est opposable à tout nouveau bailleur à la condition qu'il relève du même secteur locatif que le précédent bailleur. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement est la conséquence du précédent.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 70.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 33, modifié par les amendements adoptés.
(L'article 33 ainsi modifié, est adopté.)

Article 34.

M. le président. « Art. 34. — Chaque accord de modération autre que celui relatif aux organismes d'habitation à loyer modéré peut fixer le taux maximum d'évolution du loyer. En cas de nouvelle location ou de renouvellement du contrat, le nouveau loyer ne peut être fixé à un montant supérieur au dernier loyer du contrat précédemment en cours, augmenté dans la limite du taux d'évolution du loyer. Ces dispositions ne sont

pas applicables au loyer des locaux qui, à la date de la nouvelle location, n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus d'un an. Elles ne sont pas non plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte soit de la volonté du locataire, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

« Les accords de modération peuvent également prévoir une majoration supplémentaire des loyers qui sont manifestement sous-évalués par rapport aux prix pratiqués localement sur des immeubles comparables.

« Les accords de modération peuvent, en outre, prévoir des majorations supplémentaires de loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat, lorsque le bailleur a réalisé, depuis la dernière fixation ou révision du loyer, des travaux tendant à améliorer le confort, la sécurité, l'équipement, la qualité thermique ou phonique du logement ou de l'immeuble. La majoration ne peut être appliquée que lors de la conclusion ou à la date du renouvellement du contrat. Lorsque les travaux sont réalisés pendant le cours du contrat, la majoration ne peut être appliquée qu'au terme de l'année du contrat qui suit la date d'achèvement des travaux. Dans tous les cas, les majorations tiennent compte du coût réel des travaux.

« Les accords portent sur les garages, places de stationnement, jardins et locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, qu'ils fassent ou non l'objet d'un contrat séparé.

« Chacun des accords peut prévoir des taux différents dans des zones géographiques qu'il définit.

« Ces accords ne peuvent pas déroger aux règles qui sont propres aux logements régis par les articles L. 351-2 à L. 351-9 du code de la construction et de l'habitation ou aux logements construits à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 71 ainsi rédigé :

« Substituer aux trois premiers alinéas de l'article 34 les nouvelles dispositions suivantes :

« Chaque accord de modération autre que celui relatif aux organismes d'habitation à loyer modéré fixe le taux maximum d'évolution des loyers lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux loyers des locaux qui n'ont pas fait l'objet de contrat de location depuis une durée qui, fixée par l'accord, ne peut être inférieure à deux ans à la date de la nouvelle location.

« En outre, il peut prévoir des majorations supplémentaires des loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat en cas de loyer manifestement sous-évalué par rapport aux conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables.

« L'accord peut également prévoir des majorations supplémentaires des loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat en cas de travaux d'amélioration du confort ou de la qualité thermique ou phonique réalisés depuis le début de la précédente période contractuelle de location ou à réaliser au cours du nouveau contrat.

« Dans le premier cas, la majoration s'applique lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats suivant l'achèvement des travaux. Dans le second cas, la majoration s'applique à partir de la date anniversaire du contrat suivant immédiatement l'achèvement des travaux. Elle tient compte du coût réel des travaux, dans la limite d'un coût maximum déterminé par l'accord. »

Sur cet amendement je suis saisi de deux sous-amendements n° 163 et 127, 2^e correction.

Le sous-amendement n° 163, présenté par MM. Le Meur, Ducloné, Parfait Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa de l'amendement n° 71 par la nouvelle phrase suivante :

« Des accords peuvent prévoir également une minoration particulière en cas de loyers manifestement surévalués par rapport aux conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables. »

Le sous-amendement n° 127, 2^e correction, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Substituer à la dernière phrase du dernier alinéa de l'amendement n° 71 les nouvelles dispositions suivantes :

« Elle tient compte du coût réel des travaux dans la limite d'un coût maximum déterminé par l'accord. Toutefois,

cette limite ne s'applique pas en cas de changement de locataire. Cette majoration pour travaux est justifiée par la remise au locataire des factures. »

La parole est à M. le rapporteur pour soutenir l'amendement n° 71.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Pour cet article important, qui traite des accords de modération, l'amendement n° 71 tend à revenir pour l'essentiel au texte adopté par l'Assemblée en première lecture, sous réserve de la suppression du premier alinéa dont les dispositions ont été reprises à l'article 33. Le Sénat a en effet décidé, à mon avis à juste titre, de rassembler dans un même article des dispositions qui annoncent les articles suivants 34 et 34 bis. Cela simplifie le texte.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 71, sous réserve de son sous-amendement n° 127, 2^e correction, qui tend à substituer à la dernière phrase du dernier alinéa de cet amendement les nouvelles dispositions suivantes : « Elle tient compte du coût réel des travaux dans la limite d'un coût maximum déterminé par l'accord. Toutefois, cette limite ne s'applique pas en cas de changement de locataire. Cette majoration pour travaux est justifiée par la remise au locataire des factures. »

Il s'agit d'inciter à la réalisation de travaux dans les logements vacants.

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

M. Jean Tiberi. M. le rapporteur peut-il m'indiquer pourquoi la commission n'a pas accepté les propositions du Sénat ? Elles me paraissent sages.

M. le président. La parole est à M. Combasteil, pour soutenir le sous-amendement n° 163.

M. Jean Combasteil. Par ce sous-amendement, nous voulons appeler de nouveau l'attention de l'Assemblée nationale sur la nécessité, qui nous paraît évidente, d'introduire, dans un but de rééquilibrage, à côté de l'idée de majoration pour les loyers sous-évalués celle de minoration pour les loyers qui seraient manifestement surévalués.

Voici ce qu'une militante de la confédération générale du logement écrivait à notre groupe à propos de l'article 34. Cet article, rappelle-t-elle, « prévoit des majorations supplémentaires des loyers manifestement sous-évalués. Comment peut-on parler de sous-évaluation, alors qu'on ne définit pas de surévaluation ? Va-t-on permettre d'aligner tous les loyers de logements équivalents sur le loyer le plus exorbitant du secteur géographique considéré ? Va-t-on régler tout le voisinage sur le malheureux locataire qui paie un loyer scandaleusement excessif par rapport au service rendu ? »

Je fais miennes ces remarques, et je demande à l'Assemblée de prendre en compte notre sous-amendement n° 163, faute de quoi nous nous abstiendrions sur l'amendement n° 71.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. M. Tiberi m'a posé une question. Je lui répondrai d'un mot.

L'article 34 pose le problème des locaux vacants. Vous connaissez parfaitement, monsieur Tiberi, les raisons de la divergence entre l'Assemblée et le Sénat, et je vous renvoie à ce sujet au premier alinéa de la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale. Il est inutile que j'entre dans le détail.

Quant au sous-amendement n° 163, la commission ne l'a pas examiné. Je dirai simplement que le problème posé n'est pas sans intérêt.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je suis obligé de répondre à peu près ce que j'ai répondu à chaque fois sur ce thème. Je comprends parfaitement la préoccupation de M. Combasteil et du groupe communiste. Il est évident que dès l'instant où l'on parle de majoration, il serait logique de parler aussi de minoration. Je ne peux donc qu'approuver la philosophie qui sous-tend le sous-amendement n° 163. L'ennui — il faut dire les choses franchement — est que nous n'avons pas trouvé de solution pour mettre en œuvre les dispositions qu'il propose.

Le texte, tel qu'il est rédigé, n'interdit pas de tenir compte du niveau élevé des loyers pour prévoir, le cas échéant, des hausses inférieures à la variation de l'indice du coût de la

construction. Le problème est de savoir si, à un moment donné, le Gouvernement peut intervenir et sur quelles bases. J'avoue qu'en la matière je donne ma langue au chat.

Cela dit, si l'on me propose une formule acceptable, je suis tout prêt à y réfléchir.

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

M. Jean Tiberi. Monsieur le ministre, envisagez-vous, pour les loyers des locaux vacants, une « avancée » ?

Vous avez le souci légitime d'assurer une stabilisation des loyers. Mais il faut aussi, et cela ressortait d'ailleurs de l'exposé des motifs du projet de loi, assurer la fluidité du marché du logement. Après le débat au Sénat, vos positions ont-elles évolué ?

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur Tiberi, nous n'avons pas modifié notre point de vue sur la matière. D'après nos évaluations, les locaux vacants représentent environ 12 p. 100 du parc des logements.

M. Pascal Clément. Dix pour cent !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Ils peuvent être à l'origine d'une pression inflationniste assez forte que le Gouvernement entend se réserver la possibilité de maîtriser. Ce sont donc des considérations économiques qui nous ont guidés en la matière.

Cela dit, s'il apparaissait qu'une rédaction permette une maîtrise complète de la situation par le Gouvernement, s'il le juge nécessaire, ce point pourrait être réétudié.

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

M. Pascal Clément. Vous affirmez, monsieur le ministre, que ce sont des considérations économiques qui ont guidé votre démarche. Je saisis la balle au bond ! Ce sont également des considérations économiques qui nous poussent à vous dire que si vous fermez cette fenêtre sur le marché que représentent 10 ou 12 p. 100 de locaux vacants, vous allez très vite déconnecter les loyers français du marché de la construction.

Pendant deux ou trois ans, personne ne verra les effets pervers d'un tel état de choses. Puis, après, se produira ce que nous craignons tous, c'est-à-dire une baisse de l'investissement et l'on retrouvera la pénurie de logements que l'on a connue entre les deux guerres.

Vous parlez « économie ». Je vous renvoie le mot !

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur Clément, la préoccupation économique n'a jamais été absente de nos réflexions.

J'ai entendu avec une certaine surprise évoquer ce matin les difficultés que connaîtrait la construction. Mon homologue allemand m'indiquait il y a quelques jours qu'en République fédérale d'Allemagne, la construction avait baissé de 50 p. 100 en trois ans. Or, que je sache, aucune loi n'est intervenue en Allemagne sur les rapports entre bailleurs et locataires. Je ne crois donc pas que l'on puisse faire entrer ce texte en ligne de compte.

De la même façon, le ministre canadien m'a signalé que dans son pays la construction avait connu un véritable effondrement et avait baissé des deux tiers.

M. Pascal Clément. Parce que les Canadiens ont un plan anti-inflationniste musclé, alors que nous, nous faisons l'inverse !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je vous demande, monsieur Clément, de ne pas user de l'argument économique comme d'une donnée majeure alors que, de toute évidence, que l'on regarde outre-Rhin ou bien outre-Atlantique, force est de constater que la France est l'un des pays qui résiste le mieux actuellement en matière de construction.

J'ajoute que le projet de loi encourage au maximum les travaux, et nous venons d'élargir encore les possibilités dans ce domaine.

Il est un point que je comprends dans votre argumentation. Les locaux vacants peuvent être, en effet, le moyen de soupçonner ce qu'est un marché du logement. Mais nous ne saurions admettre qu'il y ait régulièrement des dérapages. Vous serez certainement d'accord avec moi pour dire qu'il ne serait pas

normal que les loyers de logements restés vacants augmentent brusquement de 30 p. 100 ou de 40 p. 100, comme cela s'est pratiqué régulièrement au cours de ces dernières années.

Nous souhaitons donc disposer, si je puis dire, d'un thermomètre, mais nous voulons d'abord maîtriser l'inflation, car nous connaissons trop ses conséquences. Si l'on procède à une étude sur vingt-cinq ans, on constate que le dérapage est essentiellement dû aux glissements qui se sont effectués lors du renouvellement de baux. Aussi nous tiendrons-nous sur la réserve tant que nous n'aurons pas à notre disposition des instruments de maîtrise suffisants. (Applaudissements sur les bancs des socialistes.)

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

M. Pascal Clément. Monsieur le ministre, les exemples que vous avez fournis s'expliquent pour des raisons totalement différentes, et même inverses, des raisons françaises. La chute de nos investissements est due, pour une grande part, à des raisons psychologiques liées au ralentissement des affaires et à l'incertitude qui en résulte, alors que la chute des investissements dans les pays que vous avez cités s'explique par la politique des revenus qu'ils ont mise en œuvre pour limiter l'inflation, avec plafonnement des salaires dans le cas de l'Allemagne, avec augmentation des taux d'intérêt dans le cas aussi bien de l'Allemagne que du Canada, ce qui limite l'accès au crédit pour les candidats à la construction. N'invoquez donc pas ces exemples pour justifier la chute actuelle de nos investissements immobiliers, qui est due à des causes tout à fait différentes.

En ce qui concerne la « fenêtre libérale » que je souhaitais et qu'il vous paraissait difficile d'ouvrir, je veux préciser ma pensée, afin qu'elle ne fasse pas l'objet d'une interprétation erronée. Il ne s'agit pas, pour nous, d'accepter les dérapages. Mais il n'existe que deux systèmes : ou bien la liberté des prix des loyers, qui engendre dérapages et abus ; ou bien la fixation autoritaire des loyers, qu'il s'agisse d'un blocage temporaire ou d'un blocage permanent.

Pour ma part, j'aurais souhaité que soit enfin trouvé le moyen de limiter les dérapages tout en conservant au système retenu un arrière-fond libéral. Je reconnais d'ailleurs que vos prédécesseurs n'y étaient pas parvenus. Vous avez préféré la simplicité du blocage, mais, ce faisant, loin d'améliorer la situation à terme, vous risquez de compromettre le logement des générations montantes.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 163.

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

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour défendre le sous-amendement n° 127, deuxième correction.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Ce sous-amendement, qui se justifie par son texte même, constitue une incitation à effectuer des travaux dans les logements vacants.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pas examiné ce sous-amendement.

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

M. Guy Malandain. Le sous-amendement n° 127, deuxième correction du Gouvernement me paraît tout à fait justifié dans le contexte économique actuel.

L'article 34, tel qu'il avait été adopté par notre assemblée en première lecture, entraînait une limitation volontaire des travaux effectués dans le logement, puisque la répercussion du montant des travaux sur le loyer se trouvait plafonnée.

En effet, il serait anormal d'imposer à un locataire un supplément de loyer alors qu'il n'a pas lui-même décidé d'effectuer ces travaux et que la charge qui en résultera pour lui risque de dépasser ses possibilités financières.

En revanche, en cas de changement de locataire, il n'y a plus lieu de fixer un plafond, puisque le locataire sera informé du nouveau montant du loyer.

Si M. le président le permet, j'ajouterai quelques mots à propos du sous-amendement présenté par nos collègues communistes. Nous avons longuement discuté, en première lecture, des loyers surevalués. Mais, tel qu'il est rédigé, leur sous-amendement peut difficilement se traduire concrètement dans les accords. De toute façon, ce texte fera l'objet d'une commission mixte paritaire, peut-être d'une troisième lecture. Nous aurons donc, avant son adoption définitive, l'occasion de revenir sur ce problème.

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

M. Jean Combastell. Je souhaite que soit trouvée une solution à ce problème à l'occasion d'une prochaine lecture ou même lors de l'examen d'articles suivants.

Pour notre part, nous regrettons que le sous-amendement du Gouvernement place dans une situation inégale le locataire en place et le nouveau locataire. Prévoir des majorations particulières pour différents objets revient en fait à obliger le locataire à financer lui-même des travaux dont la charge nous paraît incomber au propriétaire dans la mesure où ils valorisent son patrimoine. C'est une logique dans laquelle nous ne pouvons pleinement entrer.

C'est pourquoi le groupe communiste s'abstiendra sur le sous-amendement n° 127, deuxième correction.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 127, deuxième correction.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 71, modifié par le sous-amendement n° 127, deuxième correction.

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

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 72 ainsi rédigé :

« A la fin de l'avant-dernier alinéa de l'article 34, substituer aux mots : « qu'il définit », le mot : « définies ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est un amendement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 72.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 34, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 34, ainsi modifié, est adopté.)

Article 35.

M. le président. « Art. 35. — Un décret en Conseil d'Etat peut rendre obligatoire un accord de modération à tous les logements du secteur concerné, si cet accord a été conclu par la majorité des associations de bailleurs et des associations de locataires représentées au sein de la commission nationale des rapports locatifs.

« Lorsque le décret visé à l'alinéa précédent s'applique au secteur locatif des sociétés d'économie mixte et sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations, il prévaut contre toute stipulation contraire résultant notamment de l'application des clauses prévues aux contrats de prêts initiaux signés avec le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

« Le décret mentionné au premier alinéa peut, après avis motivé de la commission nationale des rapports locatifs et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux accords de modération, conclus en application de l'article 34, qui prévoient un taux maximum d'évolution des loyers, inférieur à 80 p. 100 de la variation de l'indice national du coût de la construction prévu à l'article 38. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 73 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 35 :

« Un décret en Conseil d'Etat peut rendre obligatoire tout ou partie des dispositions de chacun des accords de modération intervenus en application des articles 34 et 34 bis à tous les logements du secteur correspondant. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. On a déjà soulevé le problème d'une condition restrictive de majorité introduite par le Sénat. Je renvoie donc aux observations que j'ai exposées à propos des accords collectifs.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 73.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 35.

Article 36.

M. le président. « Art. 36. — A défaut d'accord conclu dans un secteur locatif au plus tard le 1^{er} octobre, en cas de circonstances économiques graves et dans le cadre de la politique générale de modération des revenus et des prix, un décret en Conseil d'Etat pris après avis de la commission nationale des rapports locatifs peut, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la saisine de ladite commission, fixer dans le cadre de ce secteur locatif le taux maximum d'évolution du loyer ainsi que les majorations prévues à l'article 34.

« En cas de nouvelle location ou de renouvellement du contrat, le nouveau loyer ne peut être fixé à un montant supérieur du dernier loyer du contrat précédemment en cours, augmenté dans la limite du taux d'évolution du loyer. Ces dispositions ne sont pas applicables au loyer des locaux qui, à la date de la nouvelle location, n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus d'un an. Elles ne sont pas non plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte soit de la volonté du locataire seul, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

« Le taux maximum d'évolution des loyers ne peut être inférieur à 80 p. 100 de la variation de l'indice national du coût de la construction, prévu à l'article 38, ni à 80 p. 100 de la variation de l'indice national des prix à la consommation depuis la dernière fixation du prix du loyer.

« Le décret pris en application du présent article peut fixer des taux différents dans des zones géographiques définies.

« Ce décret est applicable du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant la date de sa publication. »

Je suis saisi de deux amendements, n° 74 rectifié et 174, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 74 rectifié, présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 36 :

« A défaut d'accord intervenu dans un ou plusieurs secteurs, au plus tard le 1^{er} octobre, un décret en Conseil d'Etat peut fixer le taux d'évolution des loyers lors du renouvellement du contrat de location ou dans le cas de la location de locaux vacants qui n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus de deux ans ainsi que la nature et le taux des dérogations prévues aux articles 34 et 34 bis. Il ne peut être inférieur à 80 p. 100 de la variation de l'indice mentionné à l'article 38.

« Le décret susvisé peut prévoir expressément de s'appliquer soit au niveau national, soit au niveau départemental.

« Dans ce dernier cas, il fixe les dispositions qui peuvent être rendues applicables par arrêté préfectoral lorsque la situation locale nécessite une intervention.

« Le décret prévu au présent article est applicable au plus tard jusqu'au 31 décembre suivant sa date de publication. »

L'amendement n° 174, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 36 :

« A défaut d'accord intervenu dans un ou plusieurs secteurs au plus tard le 1^{er} octobre, un décret en Conseil d'Etat peut fixer dans le ou les secteurs concernés le taux maximum d'évolution du loyer ainsi que celui des majorations supplémentaires, dans les conditions des articles 34 et 34 bis. Le taux d'évolution du loyer ne peut être inférieur à 80 p. 100 de la variation de l'indice mentionné à l'article 38. Ce décret peut prévoir de s'appliquer soit au niveau national, soit au niveau départemental. Dans ce dernier cas, il fixe les dispositions qui peuvent être rendues applicables par décision du représentant de l'Etat dans le département lorsque la situation locale nécessite une intervention. Il est applicable du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant la date de sa publication. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 74 rectifié.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à rétablir le texte initial pour des raisons similaires à celles qui ont été évoquées au cours de la discussion sur l'article 34.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour soutenir l'amendement n° 174 et pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 74 rectifié.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'amendement n° 174 vise à permettre l'intervention d'un décret en Conseil d'Etat lorsque aucun accord n'a été signé dans le secteur H. L. M. Le texte de l'Assemblée nationale restait ambigu sur ce point puisque, en dépit du renvoi à l'article 34 bis, il ne visait que les renouvellements de contrat et les locaux vacants depuis plus de deux ans.

Il s'agit également de mentionner la « variation » de l'indice et non sa « valeur ».

Enfin, l'interprétation du dernier alinéa de l'amendement n° 74 rectifié pouvait prêter à difficulté. D'où la rédaction que nous proposons.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 74 rectifié. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 174. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 36.

Article 36 bis.

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 36 bis.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et **M. Le Meur** ont présenté un amendement n° 75 ainsi libellé :

« Rétablir l'article 36 bis dans la rédaction suivante :

« Si des circonstances économiques graves l'exigent, le taux d'évolution des loyers est fixé par décret en Conseil d'Etat. Ce décret pourra prévoir une application par secteurs localisés et par département dans les conditions définies par l'alinéa 3 de l'article 36 aux loyers des baux en cours, aux loyers résultant des renouvellements des contrats ainsi qu'aux loyers des locaux vacants ayant déjà été loués au cours des deux années précédentes. Il pourra également prévoir des adaptations pour des catégories de logements dont le loyer est régi par des dispositions particulières ou faisant l'objet de travaux.

« Ce décret fixera la durée de son application qui ne pourra être supérieure à douze mois.

« Le taux d'évolution des loyers ne pourra pas, en tout état de cause, être inférieur à 80 p. 100 de la valeur de l'indice mentionné à l'article 38. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté deux sous-amendements, n° 165 et 166.

Le sous-amendement n° 165 est ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'amendement n° 75, après le mot : « taux », insérer le mot : maximum ».

Le sous-amendement n° 166 est ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa de l'amendement n° 75, substituer au mot : « valeur », le mot : « variation ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 75.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le Sénat avait supprimé l'article 36 bis, qui introduisait la notion de « circonstances économiques graves » entraînant la fixation par décret du taux d'évolution des loyers.

La commission a jugé indispensable de rétablir cette disposition.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour soutenir les sous-amendements n° 165 et 166 et pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 75.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 75 sous réserve de l'adoption des deux sous-amendements qu'il a présentés.

Le sous-amendement n° 165 précise que le taux d'évolution imposé par décret est un maximum. Quant au sous-amendement n° 166, le Gouvernement a proposé précédemment la même modification à un amendement de la commission, le taux de 80 p. 100 s'appliquant à la variation.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission ne les a pas examinés. Mais, à titre personnel, j'estime qu'ils sont intéressants.

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

M. Pascal Clément. Monsieur le ministre, qu'entendez-vous par « circonstances économiques graves » ? Un rythme d'inflation de 16 p. 100 constitue-t-il une circonstance économique grave ?

Vous dépossédez le Parlement d'un pouvoir qui lui était jusqu'à présent dévolu et qui passe maintenant au Gouvernement.

J'admets tout à fait qu'en cas de circonstances graves — expression d'ailleurs employée dans la Constitution à propos de pouvoirs beaucoup plus étendus — certaines compétences de l'Assemblée soient transférées au Gouvernement. Mais que faut-il entendre par là ? Est-ce une pente d'inflation vertigineuse ? Dans ce cas, où commence le vertige ? Ou bien est-ce l'inflation actuelle — auquel cas le Parlement serait dépossédé de cette compétence ?

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. M. Clément se doute probablement de la réponse que je vais lui faire, mais je vais néanmoins lui répondre.

La dernière loi votée par l'Assemblée nationale fixait la limite à 80 p. 100. M. Barre serait certainement en mesure de vous fournir des explications, lui qui a recouru à ce procédé à plusieurs reprises au cours des dernières années, M. Chirac également.

M. Pascal Clément. Avec l'accord du Parlement !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Par ailleurs, vous me demandez à partir de quel niveau d'inflation les circonstances économiques seraient jugées « graves ». Vous en avez été juges dans le passé. En l'occurrence, nous voulons éviter qu'un gouvernement, quel qu'il soit, ne soit entraîné trop loin par le vertige auquel vous avez fait allusion. C'est pourquoi nous avons fixé ce plancher de 80 p. 100. Vous ne nirez pas qu'un plancher est utile en cas de vertige ! (Sourires.)

M. Pascal Clément. C'est vrai !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Ce que les gouvernements précédents n'avaient pas su faire, nous voulons nous l'imposer et l'imposer aussi aux futurs gouvernements car nous ne sommes pas là pour l'éternité. En prenant cette précaution contre un risque qui guette tous les gouvernements, l'actuel gouvernement donne une leçon de sagesse.

Mme Adrienne Horvath. Monsieur le président, je demande la parole pour une explication de vote.

M. le président. Madame Horvath, je dois d'abord mettre aux voix les sous-amendements n° 165 et 166, car il ne peut y avoir d'explication de vote sur des sous-amendements. Je vous donnerai la parole, si vous le désirez, avant de mettre aux voix l'amendement n° 75, qui propose une nouvelle rédaction de l'article. Le règlement m'oblige à procéder ainsi.

Je mets aux voix le sous-amendement n° 165.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 166. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. Le groupe communiste votera pour cet amendement, par souci de cohérence avec les dispositions adoptées par l'Assemblée en première lecture, infiniment moins nocives que celles qui ont été prévues par la majorité de droite au Sénat.

Cela ne nous semble pas être une bonne chose que de limiter par avance la possibilité pour les pouvoirs publics d'intervenir en matière de loyers dans la seule fourchette comprise entre les quatre cinquièmes et la totalité de l'indice.

Pour notre part, nous aurions souhaité, compte tenu du passif constitué par des années de spéculation et dans le cas de circonstances économiques l'imposant, que le Gouvernement ne s'« autocensure » pas ainsi.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 75, modifié par les sous-amendements adoptés.

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

M. le président. En conséquence, l'article 36 bis est ainsi rétabli.

Article 37.

M. le président. « Art. 37. — En cas de contestation relative au montant du nouveau loyer, l'une ou l'autre partie au contrat de location saisit la commission départementale du logement qui émet un avis dans un délai de deux mois.

« Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas émis un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi.

« La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois, sans que la contestation puisse constituer un motif de non-paiement. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 76 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 37, substituer aux mots : « au montant du nouveau loyer », les mots : « à l'application des articles 34 à 36 bis ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit de préciser le champ d'application de cet article relatif à la saisine de la commission départementale en cas de contestation relative à la fixation des loyers.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 76. (L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 37, modifié par l'amendement n° 76.

(L'article 37, ainsi modifié, est adopté.)

Article 38.

M. le président. « Art. 38. — Si le contrat de location prévoit une révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date fixée dans le contrat ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

« L'augmentation qui en résulte ne peut, sans préjudice des majorations prévues en application des articles 34, deuxième et troisième alinéas, 35, 36, 40, 40 bis et 41 excéder la variation d'un indice national mesurant le coût de la construction, établi suivant des éléments de calcul fixés par décret et publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.

« La date de référence de l'indice et sa valeur à cette date doivent figurer au contrat ; à défaut, la variation de l'indice est celle du dernier indice publié à la date de l'augmentation.

« Pour les immeubles faisant l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique, le montant du loyer révisé établi en application des dispositions du présent article pourra excéder le plafond fixé par le contrat de prêt signé avec l'un ou l'autre de ces établissements. Dans cette hypothèse, le bailleur sera tenu d'informer par écrit le Crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique du nouveau montant du loyer pratiqué avant sa prise d'effet. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 167 ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 38, après la référence : « 36 », insérer la référence : « 36 bis ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'une harmonisation avec la réintroduction de l'article 36 bis par l'Assemblée.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 167. (L'amendement est adopté.)

M. le président. **M. Jean-Marie Bockel, rapporteur,** a présenté un amendement n° 77 ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa de l'article 38. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'alinéa introduit par le Sénat permettait, lors de la révision du loyer, de dépasser le plafond prévu par le contrat de prêts pour les immeubles faisant l'objet de primes ou de prêts spéciaux du Crédit foncier de France.

C'est la raison pour laquelle nous demandons la suppression de ce dernier alinéa de l'article 38.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 77. (L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 38, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 38, ainsi modifié, est adopté.)

Article 40.

M. le président. Je donne lecture de l'article 40 :

TITRE V**DE L'AMELIORATION DES LOGEMENTS**

« Art. 40. — Le bailleur peut conclure, après information du locataire, avec l'Etat une convention pour la réalisation de travaux destinés à adapter le local à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort. Ces travaux doivent porter le local à un niveau minimal de qualité thermique ; ils peuvent en outre être destinés à améliorer la qualité phonique du local.

« La convention détermine la nature des travaux, leur coût prévisionnel, les modalités de leur exécution, la date prévue pour leur achèvement et, le cas échéant, les modalités du relogement provisoire.

« Elle détermine également le prix maximum du loyer principal qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux ; les dispositions du titre IV ne s'appliquent pas à la fixation initiale du loyer.

« Ces travaux s'imposent au locataire sous réserve de l'application de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux locataires âgés de plus de quatre-vingts ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance ; toutefois, ces locataires ne peuvent interdire l'accès aux locaux loués, ni s'opposer au passage de conduits de toute nature.

Le bailleur est tenu de maintenir le local à usage locatif pendant le délai de neuf ans à compter de la date d'achèvement des travaux ; durant ce délai, les dispositions des articles 6 bis, 6 ter et 6 quater ne sont plus applicables.

« Lorsque le logement fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit, dans le délai d'un mois suivant la conclusion de la convention avec l'Etat, proposer au locataire un nouveau contrat de location de six ans ; ce contrat prend effet à compter de la date d'achèvement des travaux et ouvre droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui en remplissent les conditions d'attribution.

« Au projet de contrat est annexée une copie de la convention avec l'Etat.

« Le locataire dispose d'un délai de deux mois pour accepter ou refuser le nouveau contrat de location. Si le locataire refuse, le bailleur a la faculté de mettre fin au contrat de location en cours selon les règles prévues à l'article 8.

« Les travaux ne peuvent commencer qu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné à l'alinéa précédent ou, si le locataire a refusé le nouveau contrat, à l'expiration du délai de préavis prévu à l'article 8.

« Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire qui a accepté le nouveau contrat de location un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et à ses possibilités, situé dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 bis modifié de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée. Les frais de déménagement du locataire sont à la charge du bailleur, déduction faite, le cas échéant, des primes de déménagement.

« Lorsque le logement est un local vacant, le bailleur est tenu de conclure avec le nouveau locataire un contrat de location de six ans dans les conditions prévues au présent article.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

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

M. Pascal Clément. L'article 40, dans la rédaction du Sénat, prévoit la possibilité pour le bailleur de conclure un contrat avec l'Etat en vue de réaliser des travaux visant à améliorer la salubrité, la sécurité, l'isolation phonique, par exemple.

Pourquoi tenons-nous à ce texte ? Comme nous, les sénateurs se sont souvenus de l'état de décrépitude dans lequel notre parc locatif se trouvait il y a encore peu d'années. Actuellement, dans ma propre circonscription, une opération programmée d'habitat est en cours. Quelle n'a pas été ma stupéfaction quand j'ai pris connaissance du nombre des logements insalubres ! Encore aujourd'hui, on constate de graves insuffisances sur le plan des installations d'hygiène.

M. Raymond Forni, président de la commission. Eh oui, vous n'avez pas fait grand-chose, monsieur Clément !

M. Michel Sapin. Heureusement que nous sommes là !

M. Raymond Forni, président de la commission. C'est le résultat de la politique que vous avez menée !

M. Pascal Clément. Je vous en prie, monsieur Forni, restons dans le sujet. Nous connaissons les résultats que vous avez obtenus au bout d'un an. Restez modeste !

M. Jacques Badet. Qu'est-ce qu'un an comparé à vingt-trois ?

M. Pascal Clément. Pour qu'un propriétaire puisse investir, il faut lui permettre d'obtenir, par les loyers, une juste compensation. C'est un juste retour des choses. Si on ne le lui permet pas, automatiquement le parc locatif se dégrade.

Sur le plan économique, les travaux de rénovation constituent un potentiel extraordinaire d'activité, de nombreux métiers étant appelés à y participer. Il serait fort grave qu'il n'y ait, de ce point de vue, aucun accord entre le Gouvernement et le Sénat.

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

M. Raymond Forni, président de la commission. Monsieur Clément, d'une manière générale, nous sommes autant que vous soucieux du problème qui se pose dans le secteur de la construction, en France, en 1982. Dans votre circonscription, mais c'est aussi le cas dans beaucoup d'autres, l'état d'insalubrité d'un certain nombre de logements vous a frappé. Sans faire de polémique, je dirai que c'est là le résultat d'une politique qui a duré pendant un certain nombre d'années, voire pendant plusieurs décennies.

Le Gouvernement et la majorité qui le soutient ont l'intention de se préoccuper de cette affaire. Certes, des problèmes se posent aux locataires, mais également aux propriétaires, et notamment aux investisseurs liés, nous le savons bien, aux activités d'un certain nombre d'entreprises du bâtiment. A l'heure actuelle, les difficultés des entreprises elles-mêmes résultent non pas de la politique mise en place depuis un an, mais de l'absence de politique des régimes précédents.

Il nous est apparu nécessaire de soutenir cette volonté d'investissement dans un certain nombre de secteurs et de retenir, par conséquent, la proposition du Sénat.

Comme vous le constatez, monsieur Clément, nous ne sommes ni sectaires ni obtus : nous savons que l'économie d'un pays est quelque chose de complexe et de difficile. Avouez très franchement qu'au bout d'un an nous avons pris bonne mesure de ce qu'est la France de 1982 et des problèmes qui se posent à certains secteurs économiques, notamment à ceux qui sont liés à l'activité du bâtiment.

M. Pascal Clément. Je vais vous répondre tout de suite !

M. le président. Monsieur Clément, je ne puis vous donner la parole. Vous vous êtes inscrit sur un article et vous n'avez pas à répondre au président de la commission des lois qui peut s'exprimer à tout moment. Vous aurez l'occasion d'intervenir au cours de la discussion des amendements déposés sur cet article.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 78 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 40, substituer aux mots : « une convention », les mots : « un contrat d'amélioration ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement rédactionnel revêt tout de même une certaine importance puisqu'il a pour objet d'éviter toute confusion entre le contrat d'amélioration et tout autre mécanisme auquel le terme de convention pourrait faire penser.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je ne peux que me féliciter de cette modification que j'avais déjà souhaitée mais qui n'avait pas été retenue. Je crois en effet que le mot « convention » pourrait être mal interprété.

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

M. Pascal Clément. Monsieur Forni, vous vous êtes montré bien imprudent dans vos propos il y a quelques instants.

Pourquoi me suis-je permis de parler de ma circonscription ? Parce que l'opération programmée d'habitat qui y est en cours est précisément la dernière de France.

Ces opérations programmées d'habitat, qui les a instituées ? Est-ce vous ou est-ce nous ? C'est nous ! Parce que nous avions pris conscience de la nécessité d'une rénovation de l'habitat rural, en particulier. Or la première chose que vous ayez faite en arrivant au pouvoir, c'est de supprimer ce genre d'actions.

Méditez donc la leçon que vous venez de me donner et ne commencez pas par supprimer les opérations programmes d'habitat !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 78.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 79 ainsi rédigé :

« Au début du deuxième alinéa de l'article 40, substituer aux mots : « La convention », les mots : « Le contrat ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 79.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 80 ainsi rédigé :

« Au début du troisième alinéa de l'article 40, substituer au mot : « Elle », le mot : « Il ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Même observation que pour l'amendement précédent.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 80.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 81 ainsi rédigé :

« Dans le sixième alinéa de l'article 40, substituer aux mots : « de la convention », les mots : « du contrat d'amélioration ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Amendement de coordination.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 81.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 82 ainsi rédigé :

« Dans le septième alinéa de l'article 40, après les mots : « Au projet de contrat », insérer les mots : « de location ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Même situation que pour l'amendement précédent.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement accepte cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 82.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 83 ainsi rédigé :

« Dans le septième alinéa de l'article 40, substituer aux mots : « de la convention », les mots : « du contrat d'amélioration ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit, ici encore, d'un amendement de coordination.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 83.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Le Meur, Ducoloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 145 ainsi rédigé :

« Après le huitième alinéa de l'article 40, insérer le nouvel alinéa suivant :

« En cas de refus, le locataire peut saisir à l'expiration du délai, et ce à peine de forclusion, la commission départementale prévue à l'article 25, dernier alinéa, qui statue. La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification de sa décision aux parties. »

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Les amendements n° 145 et 146 procèdent de la même logique et sont dans l'esprit des dispositions que nous avons présentées en première lecture.

Il nous semble indispensable en effet qu'un locataire puisse exprimer son avis, voire son désaccord sur les travaux engagés à la suite d'un contrat conclu unilatéralement par le bailleur avec l'Etat lorsqu'il se trouve chassé purement et simplement de son logement.

Pour nous, cette consultation des locataires est une pièce indispensable à l'exercice de la démocratie dans les rapports locatifs que nous essayons de définir.

La procédure prévue à l'article 40 nous fait fâcheusement songer aux pratiques que nous avons connues après le vote de la loi de 1977 concernant, entre autres, le conventionnement.

Nous estimons que s'il y a désaccord entre locataire et bailleur, la commission départementale doit statuer et trancher. Sans cette procédure, le texte actuel instaurerait dans les faits un troisième type de congé, le congé pour exécution de travaux, et cela en plus des congés prévus aux articles 6 bis et 6 ter de la présente loi.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission comprend bien le problème qui est posé. Cependant, elle voit deux inconvénients à cet amendement, qu'elle a rejeté pour ces motifs.

Le premier inconvénient, qui n'est certes pas fondamental, est qu'il a été décidé d'assigner une certaine fonction à la commission départementale et qu'il n'est pas sain d'élargir par trop ses compétences.

Le deuxième inconvénient est lié au texte lui-même. Donner au locataire la possibilité de saisir la commission départementale pour s'opposer à son départ lorsqu'il refuse la réalisation des travaux, ôterait à la réhabilitation du patrimoine immobilier ancien son caractère de nécessité.

Il faut bien comprendre que nous sommes ici à l'article 40 et non pas à l'article 41 et qu'il s'agit de travaux de mise aux normes, donc de réhabilitation. Certes, des délais sont nécessaires et il doit y avoir des possibilités de discussion. Mais il ne faut pas freiner pour autant la réhabilitation faute d'enregistrer des effets en retour pour des locataires qui continuent à vivre dans des logements en mauvais état.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cet amendement me donne l'occasion de faire une mise au point. L'article 40 est bien d'origine gouvernementale et le Sénat s'est contenté de le rédiger autrement. J'ai suffisamment rendu hommage au travail de la Haute Assemblée pour me permettre de revendiquer, en la circonstance, la paternité dudit article.

Cela dit, je précise à l'intention de M. Clément que les opérations d'amélioration de l'habitat n'ont pas disparu et qu'il ne s'agit pas de les supprimer en zone rurale. Nous avons simplement posé une condition, à savoir qu'on y fasse vraiment de l'habitat. C'est clair.

Je voudrais rappeler aussi que les efforts, d'ailleurs déjà amorcés dans le passé, ont été cette année considérables. Je dois à cet égard rendre hommage aux régions qui, souvent, ont suivi. Ainsi, dans presque toutes les régions qu'anime la majorité actuelle, les crédits ont été doublés et parfois triplés, ces dernières années. Il faut donc remettre les choses à leur place.

Quant à l'amendement n° 145 qu'a défendu M. Combasteil, le Gouvernement comprend fort bien la préoccupation qu'il exprime mais il tient à rappeler un certain nombre de choses.

D'abord, les contrats d'amélioration, puisque c'est ainsi que nous les appelons désormais, ouvrent droit à l'aide personnalisée pour les locataires aux ressources modestes, de manière à les rendre solvables face à l'augmentation du loyer découlant de l'exécution des travaux. Je signale d'ailleurs qu'on arrive parfois à des situations un peu paradoxales où certains retouchent de l'argent, ce qui n'est peut-être pas la solution idéale en la matière. Mais je ne crois pas qu'il y ait beaucoup d'opérations, dans les centres villes, en particulier, qui soient pénalisantes pour ceux qui habitent dans les appartements qui y sont situés.

Qu'il y ait un besoin d'information, j'en suis d'accord. Mais notre pays a accumulé un retard considérable en matière de confort de logement et nous voulons rattraper ce retard en permettant au bailleur de procéder aux travaux de mise aux normes, comme c'est d'ailleurs le cas dans le cadre de la loi de 1948 et de la loi de 1967.

Par ailleurs, si les travaux présentaient un caractère « abusif ou vexatoire », le locataire pourrait saisir le juge qui nommerait un expert, ce qui n'entre pas dans les compétences d'une commission de conciliation.

C'est la raison pour laquelle il ne nous paraît pas possible de retenir cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 145.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Le Meur, Ducoloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 146 ainsi rédigé :

« Après le neuvième alinéa de l'article 40, insérer le nouvel alinéa suivant :

« En cas de saisine de la commission les délais prévus à l'alinéa précédent courent à compter de la notification de la décision de la commission. »

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Cet amendement est la suite logique de l'amendement n° 145.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Même remarque que pour l'amendement précédent.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 146.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Le Meur, Ducoloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 147 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du dixième alinéa de l'article 40 :

« Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire ou définitive des lieux, le bailleur s'engage à mettre à la disposition du locataire... » (Le reste sans changement.)

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Il s'agit d'étendre la protection du locataire. Les dispositions que nous examinons prévoient que le bailleur est tenu de reloger provisoirement le locataire tant que durent les travaux dans le logement.

Notre amendement tend à régler la situation de locataires dont le logement est appelé à disparaître du fait d'un réaménagement de l'immeuble.

Il est fréquent, en effet, que dans les immeubles anciens la rénovation passe par le regroupement en un seul de deux ou plusieurs logements exigus et vétustes.

Il nous semble normal que les locataires puissent être relogés lorsque l'évacuation des lieux est définitive, lorsqu'il y a en quelque sorte disparition du logement qu'ils occupaient.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement a été rejeté par la commission. Il pose en effet un problème dans la mesure où est envisagée l'évacuation définitive des lieux.

Ne pensez-vous pas, monsieur Combasteil, que le simple fait d'envisager de manière aussi nette cette évacuation définitive est un encouragement à la rendre possible ?

M. Jean Combasteil. Et si le logement disparaît ?

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement n'est pas défavorable à l'insertion d'une disposition visant expressément le relogement définitif, puisque c'est de cela qu'il s'agit. Celui-ci peut se révéler nécessaire dans le cas où les travaux donneraient lieu à une restructuration du logement, ce qui rendrait difficile la réintégration du locataire.

Toutefois, le Gouvernement tient à indiquer que le troisième alinéa de l'article 10 relatif à l'obligation du bailleur d'assurer une jouissance paisible du logement prévoit que le bailleur ne peut changer la portée de la chose louée sans l'assentiment du locataire. Dans le cas cité par M. Combasteil l'assentiment du locataire est nécessaire.

Comme le Gouvernement ne souhaite pas qu'il y ait incitation, même indirecte, à l'évacuation définitive de certains locataires, il s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

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

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 40, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 40, ainsi modifié, est adopté.)

Article 40 bis.

M. le président. « Art. 40 bis. — I. — Lorsque des travaux visant à réaliser des économies d'énergie sont effectués par le bailleur avec une garantie contractuelle de résultats sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments d'habitation, une majoration de loyer peut être appliquée par celui-ci, par dérogation aux dispositions du titre IV. Cette majoration, calculée selon des modalités fixées par décret, ne peut excéder le montant de l'économie d'énergie garantie.

« II. — Le paragraphe II de l'article 21 de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 est abrogé. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 40 bis.

(L'article 40 bis est adopté.)

Article 41.

M. le président. « Art. 41. — Lorsque le local ou l'immeuble répond aux normes mentionnées au premier alinéa de l'article 40, un accord peut être conclu soit entre un bailleur et un locataire, soit entre un ou plusieurs bailleurs et leurs locataires ou leurs associations déclarées, en vue de la réalisation de travaux sur tout ou partie de cet immeuble ; s'il concerne plusieurs locataires, l'accord s'impose à l'ensemble de ces locataires, dès lors qu'il a été approuvé par écrit par la majorité d'entre eux.

« Cet accord fixe la nature, le coût prévisionnel, les modalités d'exécution et la date d'achèvement desdits travaux.

« Il détermine également le montant maximum du loyer qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux ; les dispositions du titre IV ne s'appliquent pas à la fixation initiale du loyer.

« Pour l'exécution des travaux, le bailleur est tenu de respecter les dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 87-561 du 12 juillet 1967 précitée. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 84 ainsi rédigé :

« Au début du premier alinéa de l'article 41, substituer aux mots : « au premier alinéa de l'article précédent », les mots : « à la première phrase du premier alinéa de l'article 40 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Amendement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 84.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 85 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 41, substituer au mot : « déclarées », les mots : « telles que mentionnées à l'article 20 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit également d'un amendement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 85.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 41, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 41, ainsi modifié, est adopté.)

Article 41 bis.

M. le président. « Art. 41 bis. — Les aides à l'amélioration de l'habitat ne peuvent être subordonnées à la conclusion d'une convention ou d'un accord mentionnés aux articles 40 et 41. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 86, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 41 bis. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'article 41 bis, introduit par le Sénat, prévoit que la conclusion d'un contrat ou d'un accord conclu en application de l'article 40 ou 41 ne peut constituer une condition d'octroi des aides à l'amélioration de l'habitat.

Il est évident qu'une telle disposition n'est pas acceptable. Ces aides sont un des éléments importants prévus dans ces articles 40 et 41.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 86.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 41 bis est supprimé.

Article 42.

M. le président. Je donne lecture de l'article 42 :

TITRE VI

DE L'INFORMATION DU LOCATAIRE

« Art. 42. — Toute personne qui propose à un tiers la conclusion d'un contrat de location doit lui remettre une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, les éléments de confort, la durée du contrat de location, le loyer ainsi que le montant des charges locatives de l'année précédente et une estimation du montant de ces charges.

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 87, ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa de l'article 42, insérer le nouvel alinéa suivant :

« Tout vendeur d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, autre que ceux construits par marché de travaux mentionnés à l'article 1779-3° du code civil, et achevé depuis moins d'un an à la date de la publication de la présente loi, doit remettre à l'acquéreur une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, la nature des droits conférés, les éléments de confort ainsi que le montant indicatif des charges annuelles. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le Sénat n'a pas voulu imposer au vendeur l'obligation d'informer l'acquéreur, considérant que cette disposition n'avait pas sa place dans un projet de loi relatif aux droits et obligations des bailleurs et des locataires.

La commission a estimé, au contraire, qu'il serait bon de maintenir cette disposition. Nous avons vu cet après-midi que d'autres personnes peuvent intervenir, concrètement, dans le contrat sans avoir *a priori* de liens de droit avec le bailleur ou le locataire.

En l'occurrence, il est important que le nouvel acquéreur soit informé par le vendeur de la situation de l'immeuble, s'agissant des locataires, et qu'il soit en mesure de donner lui-même le moment venu cette information. Cette information a une grande valeur même si, *a priori*, je le répète, il n'y a pas de lien juridique entre ce vendeur et le locataire.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 87. (L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 42, modifié par l'amendement n° 87. (L'article 42, ainsi modifié, est adopté.)

Article 43.

M. le président. « Art. 43. — Pour les logements achevés postérieurement à la date de publication de la présente loi, le bailleur doit en outre remettre au locataire, lors de son entrée en jouissance, une notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipements, conforme à une notice type agréée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« La même obligation s'applique pour les immeubles achevés avant la date de publication de la présente loi en cas de changement des éléments d'équipement existants. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 88 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 43 :

« En ce qui concerne les logements achevés postérieurement à la publication de la présente loi, qu'ils soient destinés à la vente ou à la location, le vendeur ou le bailleur doit en outre obligatoirement remettre au moment de la mise à disposition du bien à l'acquéreur ou au locataire, une notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipement conforme à une notice type agréée par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« En ce qui concerne les logements achevés antérieurement à la publication de la présente loi, la même obligation s'impose au vendeur ou au bailleur en cas de modification ou de changement des éléments d'équipement existants. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à en revenir au texte qu'a adopté l'Assemblée nationale en première lecture, le Sénat n'ayant pas imposé d'obligation au vendeur.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 88. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 43.

Articles 43 bis et 45.

M. le président. « Art. 43 bis. — Le règlement intérieur, s'il en existe un, est affiché dans chaque bâtiment et copie en est remise aux locataires à leur demande. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 43 bis.

(L'article 43 bis est adopté.)

TITRE VII

ADMINISTRATION PROVISOIRE EN CAS DE DEFAILLANCE DANS LA GESTION DE LOGEMENTS AYANT BENEFICIE D'AIDES DE L'ETAT

« Art. 45. — Pour les immeubles appartenant à des personnes morales ou physiques autres que les organismes d'habitation à loyer modéré ou gérés par ces personnes, et ayant bénéficié de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, le représentant de l'Etat dans le département peut, pendant toute la durée des prêts, demander au juge, et, en cas d'urgence, selon la procédure de référé, de nommer un administrateur provisoire lorsqu'il aura été constaté des fautes graves notamment relatives au clos et au couvert, à l'entretien et à la sécurité ou des irrégularités sérieuses dans la gestion de ces immeubles et dans le respect de l'engagement financier de l'emprunteur.

« L'administrateur provisoire désigné sur une liste établie par le ministre chargé de la construction et de l'habitation a pour mission, selon la décision du juge, soit d'assister le propriétaire dans sa mission de gestionnaire, soit d'exercer de plein droit les pouvoirs d'administration du propriétaire ou du gestionnaire pour une durée d'un an renouvelable. » (Adopté.)

Article 46.

M. le président. Je donne lecture de l'article 46 :

TITRE VIII

SANCTIONS

« Art. 46. — Tout bailleur qui aura subordonné la conclusion d'un contrat de location soit à une remise d'argent ou de valeurs ne correspondant pas au paiement du loyer ou des charges récupérables ou au dépôt de garantie mentionné à l'article 13, soit à la reprise d'objets ou d'installations à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle, sera puni d'une amende pénale de 1 000 F à 30 000 F.

« Sera passible de la même peine tout locataire qui aura soit subordonné son départ à une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé la reprise de biens à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 89 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 46 :

« Tout bailleur qui aura subordonné la conclusion d'un contrat de location soit à une remise d'argent ou de valeurs ne correspondant pas au paiement du loyer et des charges ou au dépôt de garantie mentionné à l'article 13, soit à la reprise d'objets ou d'installations à un prix manifestement supérieur à la valeur réelle, sera puni d'une amende de 1 000 F à 30 000 F.

« Tout locataire qui aura subordonné son départ à une quelconque remise d'argent ou à la reprise d'objets ou d'installations à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle, sera puni de la même peine.

« Tout bailleur qui aura sciemment délivré, en application des dispositions de l'article 3, quatorzième alinéa, une copie de quittance comportant une ou plusieurs mentions erronées, sera puni d'une amende de 1 000 F à 10 000 F.

« Tout bailleur qui n'aura pas satisfait à l'article 11 en ne délivrant pas de quittance de loyer sera puni d'une amende de 300 F à 3 000 F. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Sur cet article, une divergence existe avec le Sénat car l'Assemblée nationale, en première lecture, avait attaché un certain prix aux sanctions qui devaient être la contrepartie d'un certain nombre d'avantages qu'offrirait le texte, notamment en faveur du bailleur. Ces garde-

fous nous paraissent devoir être maintenus. C'est pourquoi, dans cet amendement, nous reprenons les solutions qu'avait adoptées l'Assemblée nationale, sous réserve de deux modifications qu'a introduites le Sénat : la notion de « prix abusif » est remplacée par celle de « prix manifestement supérieur à leur valeur réelle », — il s'agit de la valeur des objets —, notion qui nous paraît plus précise. Quant au plafond de la sanction, il serait rabaisé de 100 000 francs, ce qui me paraissait parfaitement irréaliste, à 30 000 francs.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée. Néanmoins, le dernier alinéa de l'amendement relève plutôt du pouvoir réglementaire. En effet, en fixant le maximum de l'amende à 3 000 francs, il édicte une peine purement contraventionnelle.

M. le président. M. Claude Wolff a présenté un amendement n° 117 ainsi rédigé :

« Dans l'article 46, substituer deux fois aux mots : « prix manifestement supérieur à leur valeur réelle », les mots : « prix supérieur de 20 % à leur valeur résiduelle après usage ».

Cet amendement pourrait être transformé en sous-amendement à l'amendement n° 89 de la commission.

La parole est à M. Gengenwin, pour le soutenir.

M. Germain Gengenwin. L'évaluation de la valeur des biens au jour de la reprise est sujette à caution dès lors que le prix de ces biens doit être calculé en francs constants en tenant compte de la dépréciation monétaire et de la dépréciation résultant de l'usage.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a rejeté cette proposition. Il lui est apparu que la fixation d'un pourcentage — 20 p. 100, en l'occurrence — pouvait entraîner une injustice dans un sens comme dans l'autre.

En effet, on peut imaginer que « le prix manifestement supérieur à la valeur réelle » puisse aussi bien être supérieur qu'inférieur à 20 p. 100. Il y a toujours un risque dans ces domaines à vouloir fixer un chiffre, et ce n'est dans l'intérêt de personne.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement suit l'avis de la commission.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 117. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

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

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 46, et l'amendement n° 118 de M. Wolff est satisfait.

M. Germain Gengenwin. Très bien !

Article 46 bis.

M. le président. « Art. 46 bis. — Sera puni d'une amende civile de 1 000 F à 6 000 F tout bailleur qui aura sciemment délivré, en application des dispositions de l'article 3, douzième alinéa, une copie de quittance comportant des mentions erronées. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 90 ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 46 bis. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est la simple conséquence de l'amendement n° 89 que l'Assemblée vient d'adopter.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 50. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 46 bis est supprimé.

Article 47.

M. le président. « Art. 47. — Tout propriétaire qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de résiliation ou le droit de non-renouvellement du contrat, prévus aux articles 6 bis et 6 ter, sera puni d'une amende pénale de 1 000 F à 30 000 F. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et **M. Le Meur** ont présenté un amendement n° 91 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 47 :

« Toute personne qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de reprise prévu à l'article 6 bis et qui n'aura pas occupé effectivement le logement d'une manière continue pendant au moins deux ans sera punie d'une amende de 1 000 F à 50 000 F et devra au locataire évincé du logement qui en aura fait la demande réparation du préjudice causé représentée par une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission attache du prix à ce que l'Assemblée en revienne au texte qu'elle avait adopté en première lecture s'agissant de la sanction de la reprise frauduleuse. Cette disposition sera un des progrès majeurs de la loi. Il convient donc d'être particulièrement vigilant.

Je souligne que nous avons introduit une précision selon laquelle la réparation ne sera due au locataire évincé que s'il en fait la demande afin, là aussi, d'éviter des conflits inutiles lorsque le problème ne se pose pas.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée mais il est réservé sur la rédaction proposée qui tend à établir entre la sanction pénale et la sanction civile un lien qui ne paraît pas conforme aux principes généraux de la procédure pénale.

En tout état de cause, nous rappelons que le locataire qui se sera constitué partie civile pourra demander au juge des dommages et intérêts pour obtenir réparation du préjudice qu'il aura subi.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 91. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 47.

Article 48.

M. le président. « Art. 48. — Toute entrave apportée sciemment à l'exercice des droits conférés aux associations de locataires par les articles 20, 22 et 23 de la présente loi sera punie d'une amende pénale de 1 000 F à 15 000 F. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 92 ainsi rédigé :

« Dans l'article 48, substituer à la référence : « et 23 », les références : « , 23 et 32 bis. »

Sur cet amendement, MM. Le Meur, Ducoloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un sous-amendement n° 148 ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 92, après la référence : « 23 », insérer la référence : « , 24. »

La parole est à M. le rapporteur pour soutenir l'amendement n° 92.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à inclure des sanctions en cas d'entrave au droit des associations visées par l'article 32 bis et relatives aux locaux collectifs résidentiels.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 92 ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable.

M. le président. La parole est à M. Combasteil pour soutenir le sous-amendement n° 148.

M. Jean Combasteil. Ce sous-amendement fait référence à l'article 24 du projet de loi et tend à protéger le locataire qui est membre d'une association. Cet article 24 prévoit, en substance, que tout congé notifié à un représentant des locataires doit être préalablement soumis à la commission départementale des rapports locatifs.

C'est une protection de taille dont le non-respect doit être sanctionné. Il répond au souci de la commission qui a voulu rétablir l'article 24 et envisager une garantie efficace.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 148 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pas examiné ce sous-amendement. Je n'émettrai donc qu'un avis personnel.

Il convient d'abord de noter que l'article 48 ne porte pas sur le droit des associations mais sur le congé donné aux représentants des locataires. Je me demande donc, par référence à la pratique actuelle, si, dans un article où l'on parle d'entrave, il est sain, il est bon d'inclure une disposition de cette nature.

Ensuite, cet article impose l'avis de la commission départementale et le juge saisi d'une demande d'expulsion pourrait donc ne pas y faire défaut si cette commission n'a pas été saisie.

Je considère donc que l'acceptation de ce sous-amendement poserait plusieurs problèmes juridiques.

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

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

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

M. Michel Sapin. Je précise que la sanction pour non-observation de l'article 24, c'est la nullité du congé. Par conséquent, la sanction existe déjà dans les articles que nous avons adoptés. Au contraire, aucune sanction n'existait jusqu'à présent pour entraver à l'action des associations et c'est pourquoi il fallait en prévoir une. Il y a donc là une différence. C'est pourquoi le groupe socialiste est défavorable à ce sous-amendement.

M. le président. Maintenez-vous votre sous-amendement, monsieur Combasteil ?

M. Jean Combasteil. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. Le sous-amendement n° 148 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 92.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 93 ainsi rédigé :

« A la fin de l'article 48, substituer à la somme de :

« 15 000 F », la somme de : « 30 000 F ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Concernant le plafond de l'amende, nous proposons d'en revenir au texte adopté par l'Assemblée en première lecture.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 93.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 48, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 48, ainsi modifié, est adopté.)

Article 48 bis.

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 48 bis.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 94 ainsi rédigé :

« Rétablir l'article 48 bis dans la rédaction suivante :

« Toute personne qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de résiliation ou de non-renouvellement en vue de la vente, prévu à l'article 6 ter, sera punie d'une amende de 1 000 F à 100 000 F et devra au locataire évincé du logement qui en aura fait la demande, réparation du préjudice causé représentée par une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Là aussi, le Sénat avait supprimé la sanction pénale ; il nous est apparu qu'il convenait de la rétablir. Je rappelle qu'il s'agit ici de la résiliation pour

vente, d'une intention de vendre qui est prise en considération. Il serait impensable de ne pas maintenir une telle sanction comme un utile garde-fou contre une tentative de fraude.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est d'accord pour relever le plafond de l'amende, puisque je l'avais proposé au Sénat. Mais, comme tout à l'heure, j'émetts des réserves sur la rédaction proposée qui établit entre la sanction pénale et la sanction civile un lien qui ne me paraît pas tout à fait conforme aux principes de la procédure pénale. Ce sera sans doute l'objet du débat avec le Sénat. Je m'en remets, par conséquent, à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 94.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 48 bis est ainsi rétabli.

Article 49 bis.

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 49 bis.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 95 ainsi rédigé :

« Rétablir l'article 49 bis dans la rédaction suivante :

« Constituent des pratiques de prix illicites qui sont constatées, poursuivies et réprimées dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945 modifiée :

« — le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant est supérieur à celui qui résulte de l'application d'un accord de modération de prix rendu obligatoire en application de l'article 35 ;

« — le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant excède celui qui résulte de l'application des articles 36 ou 36 bis. »

Sur cet amendement, MM. Le Meur, Ducoloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un sous-amendement n° 149 ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 95 par le nouvel alinéa suivant :

« — le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant est manifestement surévalué par rapport aux loyers pratiqués dans le même secteur géographique. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 95.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Là non plus, l'Assemblée n'a pas estimé possible de supprimer la sanction pénale, ainsi que l'a fait le Sénat, dans les cas de prix illicites visés à l'article 49 bis.

Il faut donc une sanction à ces manquements aux accords de modération de prix, sous les réserves suivantes : que le texte, d'une part, ne vise pas les accords non rendus obligatoires, et, d'autre part, qu'il vise l'article 36 sur la réglementation des loyers par décret en cas de circonstance économique grave.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement n° 95 ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable.

M. le président. La parole est à M. Combasteil, pour soutenir le sous-amendement n° 149.

M. Jean Combasteil. Ce sous-amendement illustre de nouveau notre souci de trouver une solution pour peser sur les loyers manifestement surévalués.

Lors de la première lecture, notre collègue M. Alain Richard s'exprimait sur ce même article de la façon suivante :

« Je vous rappelle, monsieur le ministre, la discussion qui s'est instaurée au sujet de loyers d'un montant aberrant, que nos collègues communistes voulaient plafonner dans le cadre des accords collectifs. Cette solution semblait comporter des risques disproportionnés aux avantages. Je vous invite à réfléchir, avant la seconde lecture, à la possibilité d'intégrer, par assimilation à l'ordonnance de 1945, aux cas de pratiques de prix illicites, les loyers d'un montant manifestement abusif au regard de la situation locale du marché. »

« Une telle formule me paraît valable, car elle donne la possibilité de sanctionner légalement les abus. »

Nous faisons nôtre cette déclaration de notre collègue de la majorité et nous souhaitons que notre sous-amendement rencontre un sort favorable pour sanctionner ces cas de pratique de prix illicites.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pu l'examiner, et je le regrette.

Je n'y vois pas d'opposition de principe mais je me permets simplement de soulever une réserve d'ensemble quant à une sanction pénale qui ne serait pas fondée sur un critère strict. Une telle éventualité me paraît tout de même comporter quelques risques. En effet, alors que les deux alinéas précédents de l'amendement n° 95 proposent une définition extrêmement précise, liée, notamment, aux accords de modération de prix, la notion incluse dans le sous-amendement n° 149 sera examinée au cas par cas. Je veux bien, mais je tenais à évoquer le problème.

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

M. Raymond Forni, président de la commission. Franchement, je ne pense pas que l'on puisse accepter un tel sous-amendement. En matière pénale, les définitions revêtent une certaine importance, c'est le moins que l'on puisse dire, puisque leur sont attachées des sanctions parfois extrêmement graves. Pour m'en tenir à ce seul exemple, que signifie l'expression : « le même secteur géographique » ?

L'adoption de ce texte entraînerait de grandes difficultés pour les juridictions, notamment pour les tribunaux correctionnels. Monsieur Combasteil, persister dans cette voie ne serait pas une bonne chose et, en tout cas, donnerait une mauvaise idée des travaux législatifs, quelle que soit la référence à laquelle vous avez bien voulu nous renvoyer il y a quelques instants. Elle est bonne, et nous avons été satisfaits de vous entendre citer M. Alain Richard. (Sourires.) Mais, pour ma part, je pense que ce sous-amendement ne peut être accepté.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement juge ce sous-amendement fort peu applicable et, pour les raisons que vient d'exposer excellemment M. le président de la commission, il y est opposé.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 149. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 95. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 49 bis est ainsi rétabli.

Article 50.

M. le président. Je donne lecture de l'article 50 :

TITRE IX

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

« Art. 50. — Les dispositions du titre II ci-dessus ne portent pas atteinte à la validité des contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

« Toutefois, lorsque le locataire occupe le local à la date d'entrée en vigueur de la loi les dispositions des articles 6 bis et 6 ter ne sont pas applicables pendant une période de trois ans à compter de la date d'effet du contrat, ou de la date d'entrée dans les lieux, en cas de bail verbal.

« A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, ou, s'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée, à l'issue du délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, les parties sont tenues d'établir un contrat conforme aux dispositions de la présente loi. Chacune des parties peut demander l'établissement d'un état des lieux dans les conditions prévues à l'article 12 ; les dispositions du premier alinéa de l'article 13 ne sont pas applicables.

« Pour l'application des dispositions de la présente loi l'établissement du contrat de location est assimilé à un renouvellement. Les parties doivent se conformer aux dispositions de l'article 14 dans le délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Lorsque les charges récupérables n'étaient pas distinguées du loyer, la répartition ne peut être opérée que sur la base des justifications prévues à l'article 14 bis de la présente loi. »

MM. Le Meur, Ducoloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 150 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 50 :

« Dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, les bailleurs doivent mettre en conformité les contrats de location en cours avec les dispositions de la présente loi.

« Les contrats venant à expiration pendant ce délai seront prorogés jusqu'à leur mise en conformité.

« Cette substitution ne peut avoir pour effet de modifier le montant du loyer ou, dans le cas où le montant des charges locatives n'est pas isolé, le montant total des sommes acquittées par le locataire. Dans ce dernier cas, le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la mise en conformité du contrat de location, pour fixer, dans les conditions des articles 14 et 14 bis, la part correspondant aux charges locatives. Lorsque les charges récupérables n'étaient pas distinguées du loyer, la répartition ne peut être opérée que sur la base des justifications prévues à l'article 14 bis de la présente loi. Lorsque le contrat de location était à durée déterminée et lorsque le locataire, à défaut de congé donné par le bailleur, a continué sa jouissance après l'expiration du contrat de location dans les conditions prévues à l'article 1759 du code civil, il est remplacé dans le délai d'un an visé à l'alinéa premier ci-dessus par un contrat de location établi dans le cadre de la présente loi. »

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Par cet amendement, qui formule différemment l'article 50, nous proposons une procédure plus souple que celle du texte adopté en première lecture par notre assemblée pour mettre en conformité les contrats de location en cours. Les bailleurs pourront, pour ce faire, procéder, par exemple, par avenant.

En outre, il est indispensable que la loi s'applique le plus rapidement possible. Le délai d'un an pour la mise en conformité doit être compté à partir de la promulgation de la loi et non être repoussé après la prise des décrets d'application.

De plus, le texte adopté par le Sénat est contraire sur plusieurs points au vote émis par l'Assemblée en première lecture, notamment pour ce qui est de l'assimilation de l'établissement d'un nouveau contrat à un renouvellement. Il en résulterait, dans certains cas, une augmentation de loyer, ce qui est en contradiction avec la première phrase du troisième alinéa de cet article tel qu'il a été adopté par l'Assemblée.

Enfin, il est utile cependant de compléter le texte voté par l'Assemblée par la précision qu'a apportée le Sénat dans la dernière phrase de cet article.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a préféré s'en tenir au texte du Sénat, qui lui paraît intéressant sur deux points.

Il instaure, en effet, un système plus progressif qui évite de remettre en cause les droits acquis. Ainsi, l'établissement du nouveau contrat, qui devait, selon le texte adopté par l'Assemblée, intervenir dans un délai d'un an, est reporté à l'expiration de la durée du contrat en cours ou, s'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée, à l'issue d'un délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi.

Le texte du Sénat présente également l'avantage de préciser certains points essentiels : établissement d'un état des lieux, dépôt de garantie, définition et justification des charges récupérables.

Pendant la période transitoire, qui posera tout de même quelques problèmes, le texte du Sénat est plus facilement applicable que le texte adopté par l'Assemblée en première lecture tout en garantissant des droits importants.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Pour les raisons qui viennent d'être exposées par le rapporteur, le Gouvernement n'est pas favorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 150. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 96 ainsi rédigé :

« A la fin du deuxième alinéa de l'article 50, substituer aux mots : « bail verbal » les mots : « contrat à durée indéterminée ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement est purement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 96. (L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 50, modifié par l'amendement n° 96. (L'article 50, ainsi modifié, est adopté.)

Article 51.

M. le président. « Art. 51. — Tout occupant de bonne foi peut demander, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bénéfice des dispositions de la présente loi dans les trois mois suivant sa publication, à moins qu'il n'ait fait l'objet d'une décision d'expulsion devenue définitive.

« Est réputé de bonne foi l'occupant qui, habitant effectivement dans les lieux, exécute les obligations résultant du bail expiré ou résilié.

« Le propriétaire du local est tenu, dans les deux mois suivant la demande de l'occupant, de lui proposer un nouveau contrat de location, dans les conditions prévues par la présente loi. Les dispositions du titre IV sont applicables.

« L'occupant dispose d'un délai d'un mois pour accepter ou refuser ce contrat de location.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque la résiliation ou le refus de renouvellement du contrat par le propriétaire était fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement dans les conditions prévues par la présente loi, soit sur un motif légitime et sérieux tiré notamment de l'inexécution par le locataire d'une des obligations prévues à l'article 9. Lorsque la vente n'a pas été conclue avant la date de publication de la présente loi, les dispositions de l'article 6 quater sont applicables quand bien même le propriétaire aurait déjà notifié le congé. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 97 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 51 :

« Le bénéfice des dispositions de la présente loi peut être invoqué par tout occupant pouvant se prévaloir de sa bonne foi. Toutefois, celui-ci ne peut s'en prévaloir s'il a fait l'objet d'une décision d'expulsion définitive à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et fondée sur un autre motif que l'expiration du contrat antérieur.

« Le bailleur dispose d'un délai de trois mois pour proposer un contrat de location dans les conditions de la présente loi.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque la résiliation ou le refus de renouvellement du contrat par le bailleur était fondé sur sa décision de reprendre le logement dans les conditions prévues à l'article 6 bis de la présente loi. »

Sur cet amendement le Gouvernement a présenté un sous-amendement n° 168 ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa de l'amendement n° 97 par les mots : « sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article 50. »

La parole est à M. le rapporteur pour soutenir l'amendement n° 97.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement reprend en grande partie, tout en tenant compte de la réflexion du Sénat, les dispositions adoptées par l'Assemblée nationale en première lecture. Celles-ci visaient à protéger l'occupant de bonne foi expulsé à l'expiration du contrat antérieur. Elles ne doivent cependant pas s'appliquer dans le cas où le bailleur reprend le local pour se loger lui-même.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour donner son avis sur l'amendement n° 97 et pour soutenir son sous-amendement n° 168.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement accepte l'amendement n° 97 sous réserve de l'adoption du sous-amendement n° 168, qui tend à protéger le locataire pendant une durée de trois ans à compter de la conclusion de son contrat ou de son entrée dans les lieux.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 168 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pas examiné ce sous-amendement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 168. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 97, modifié par le sous-amendement n° 168.

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

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 51.

Article 52.

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 52.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et **M. Le Meur** ont présenté un amendement n° 98 ainsi rédigé :

« Rétablir l'article 52 dans la rédaction suivante :

« Tout congé tel que défini par l'article 8 et notifié à compter du 7 octobre 1981 doit être fondé sur un motif sérieux et légitime ou sur la décision du bailleur de reprendre le logement dans les conditions prévues à l'article 6 bis de la présente loi. »

Sur cet amendement le Gouvernement a présenté un sous-amendement n° 169 ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 98 par les mots :

« sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article 50. »

La parole est à M. le rapporteur pour soutenir l'amendement n° 98.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Nous ne pouvions accepter la suppression par le Sénat d'un article transitoire très important qui prévoit, je le rappelle, que le congé notifié à compter du 7 octobre doit être fondé sur un motif sérieux et légitime.

En effet, au moins au début, l'annonce de ce projet encore mal connu a eu certains effets psychologiques et entraîné des congés hâtifs.

Lorsque les débats ont commencé et que le projet a été mieux connu et popularisé par les médias, le problème est devenu moins criant mais il n'en demeure pas moins que des congés abusifs ont été donnés.

Il est donc fondamental de maintenir la garantie que nous avions prévue, et même de la préciser dans la rédaction proposée par la commission pour l'article 52.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 98 et pour soutenir le sous-amendement n° 169.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Même position que pour l'article précédent : le Gouvernement accepte l'amendement n° 98 sous réserve de l'adoption du sous-amendement n° 169, similaire au sous-amendement n° 168.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 169 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pas examiné ce sous-amendement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 169. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 98, modifié par le sous-amendement n° 169.

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

M. le président. En conséquence, l'article 52 est ainsi rétabli. Monsieur le ministre, nous approchons de minuit : désirez-vous que nous poursuivions nos travaux ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je souhaite que la discussion aille jusqu'à son terme, ce qui ne devrait pas demander grand temps.

M. le président. Nous poursuivons donc l'examen des articles.

Article 53.

M. le président. « Art. 53. — Des accords de modération des loyers ayant un objet conforme aux dispositions des articles 34 et 34 bis de la présente loi peuvent être conclus entre associa-

tions nationales de bailleurs et de locataires pour la période allant du 1^{er} mai 1982 au 31 décembre 1982. Les associations nationales de gestionnaires peuvent adhérer à ces accords, les accords s'imposent aux membres des associations signataires.

« Les associations nationales de bailleurs qui n'ont pas conclu d'accord de modération des loyers peuvent, pour la période mentionnée à l'alinéa précédent, prendre un engagement de modération de l'évolution des loyers à l'égard de l'Etat. Les associations nationales de gestionnaires peuvent adhérer à ces engagements. L'engagement de modération de l'évolution des loyers s'impose aux membres des associations signataires.

« Pendant la période mentionnée au premier alinéa, les bailleurs n'adhérant pas à une association ayant signé un accord de modération des loyers ou un engagement de modération de l'évolution des loyers, ne peuvent pratiquer à l'occasion de la révision des loyers des contrats en cours, du renouvellement des contrats ou de la conclusion de nouveaux contrats sous réserve des dispositions prévues à l'article 34 de la présente loi, une augmentation de loyer supérieure à la variation de l'indice du coût de la construction pour la période écoulée depuis la dernière révision ou fixation du loyer. Les dispositions de la loi n° 81-1160 du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers qui ne sont pas contraires à celles du présent article demeurent applicables.

« Le présent article n'est pas applicable à la fixation du nouveau loyer des logements régis par l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 99 ainsi rédigé :

« I. — Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 53, substituer au mot : « associations », le mot : « organisations » ;

« II. — En conséquence, procéder à la même substitution dans la suite de l'article. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 99. (L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Le Meur, Ducoloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 151 corrigé, ainsi rédigé :

« Substituer aux deuxième et troisième alinéas de l'article 53 le nouvel alinéa suivant :

« A défaut d'accord intervenu dans un ou plusieurs secteurs, au plus tard le 1^{er} juillet 1982, un décret en Conseil d'Etat fixera, par secteur, le taux d'évolution des loyers du 1^{er} mai au 31 décembre 1982. »

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Notre amendement tend à promouvoir la concertation qui doit permettre la conclusion d'accords fixant l'évolution des loyers. Rappelons que déjà, dans deux secteurs, les négociations ont abouti.

Le deuxième alinéa de l'article 53 adopté par le Sénat ouvre une brèche nous semble-t-il dans le dispositif de négociation prévu par les articles 34 et 34 bis. Il serait anormal de réserver un traitement différent aux deux autres secteurs.

Nous souhaitons que, lorsque la négociation n'aboutit pas ou n'est pas engagée, les pouvoirs publics puissent prendre des décisions en matière d'évolution des loyers selon un schéma inspiré de l'article 36 du texte.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement.

Ne pensez-vous pas, monsieur Combasteil, que le système proposé par le Sénat est plus favorable à la concertation que vous souhaitez que le couperet du décret ?

Ce système prévoit, dans un premier temps, un accord de modération ; dans un deuxième temps, un engagement de modération de l'évolution des loyers et, dans un troisième temps, une augmentation des loyers supérieure à la variation de l'indice du coût de la construction pour la période écoulée depuis la dernière révision ou fixation du loyer.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cet amendement me semble inutile pour les raisons qui viennent d'être exposées par le rapporteur.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 151 corrigé. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 173 et 170, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 173, présenté par M. Malandain, Mme Frachon, M. Alain Richard et les membres du groupe socialiste, et dont la commission accepte la discussion, est ainsi libellé :

« Après les mots : « à l'alinéa précédent », rédiger ainsi la fin de la première phrase du deuxième alinéa de l'article 53 :

« prendre à l'égard de l'Etat un engagement de modération de l'évolution des loyers ayant un objet conforme aux dispositions de l'article 34 ».

L'amendement n° 170, présenté par M. Jean-Marie Bockel est ainsi rédigé :

« Compléter la première phrase du deuxième alinéa de l'article 53 par les mots : « ayant un objet conforme aux dispositions de l'article 34 ».

La parole est à M. Malandain, pour soutenir l'amendement n° 173.

M. Guy Malandain. Cet amendement tend à rédiger le deuxième alinéa de l'article 53 de façon plus précise, en faisant référence aux dispositions de l'article 34 : avec la rédaction du Sénat, en effet, les locaux vacants qui ont fait l'objet d'une location depuis moins de deux ans peuvent échapper aux engagements de modération.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 173 et pour soutenir l'amendement n° 170.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pas examiné l'amendement n° 173 mais il me semble rédigé de façon plus précise et plus complète que l'amendement n° 170.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 173.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 173. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 170 n'a plus d'objet.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 100 ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa de l'article 53. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à supprimer le dernier alinéa de l'article 53, qui ne fait que reprendre une précision figurant dans la loi sur la modération des loyers, à laquelle l'alinéa précédent fait référence.

De deux choses l'une : ou l'on fait référence à l'ensemble de ce texte et c'est suffisant, ou on précise un point particulier, mais pourquoi par les autres ? C'est inutile et cela risque de créer une confusion et une ambiguïté.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 100. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel a présenté un amendement n° 171 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 53 par le nouvel alinéa suivant :

« Les dispositions de l'article 49 bis sont applicables au bailleur ou à son mandataire qui aura exigé ou perçu un loyer dont le montant est supérieur à celui qui résulte de l'application du présent article. »

La parole est à M. Jean-Marie Bockel.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il est proposé, en cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 53, d'appliquer les sanctions prévues par l'ordonnance du 30 juin 1945.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Avis défavorable !

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

M. Guy Malandain. L'avis du groupe socialiste est également défavorable. Il faut entrer dans la logique du texte : nous n'avons prévu aucune sanction pour non-respect d'accords librement négociés entre les parties. Or, il s'agit bien, dans cet article, d'accords librement négociés.

C'est la même logique qui nous a conduits tout à l'heure à repousser un amendement tendant à imposer une modération par décret si aucun accord n'était intervenu.

Au demeurant, l'article 53 est une mesure transitoire entre la loi de modération des loyers, dont l'effet expire à la fin du mois d'avril, et la mise en œuvre de la loi que nous allons voter.

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 53, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 53, ainsi modifié, est adopté.)

Article 54.

M. le président. « Art. 54. — 1° Ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et ne faisant pas l'objet de conventions en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles 4, 4 bis, 5, 6 à 6 quinquies, 6 septies, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 34, 38, 40, 45, 46, 46 bis, 47, 51, 54 bis, 55 et 55 bis A.

« Les dispositions de l'article 7 bis sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

« 2° Ne sont pas applicables aux logements régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, les dispositions des articles 3, 4, 4 bis, 5, 6 à 6 quinquies, 6 septies, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 16, le titre IV, l'article 40 pour ce qui concerne les locaux occupés, les articles 41, 45, 46, 46 bis, 47 et le titre IX.

« 3° Ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles 4, 4 bis, 5, 6 à 6 quinquies, 6 septies, 7, 8, 13, alinéa premier, 34 bis, 38, 40, 45, 46, 46 bis, 47, 51, 54 bis, 55 et 55 bis A. L'article 14 n'est pas applicable aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-15 ou de l'article L. 351-2, 2° et 3°, du code de la construction et de l'habitation, en ce qui concerne les logements réglementés en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la caisse centrale de coopération économique.

« Toutefois, les dispositions des articles 34, 35 et 36 ne sont pas applicables au nouveau loyer des logements régis par une convention conclue en application de l'article 351-2, 3° et 4°, du code de la construction et de l'habitation.

« 4° Ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique les dispositions des articles 4, 4 bis, 14, 34 bis, 40, 54 bis, 55 et 55 bis A. »

Je suis saisi de deux amendements, n° 101 et 128, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 101, présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, est ainsi rédigé :

« I. — Dans le premier alinéa du paragraphe 1° de l'article 54, supprimer les références aux articles : 4 bis, 46 bis et 55 bis A.

« II. — Dans le paragraphe 2° de cet article, supprimer les références aux articles : 4 bis et 48 bis.

« III. — Dans le premier alinéa du paragraphe 3° de cet article, supprimer les références aux articles : 4 bis, 46 bis et 55 bis A.

« IV. — Dans le paragraphe 4° de cet article, supprimer les références aux articles : 4 bis et 55 bis A. »

L'amendement n° 128, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« I. — Dans le premier alinéa du paragraphe 1° de l'article 54 :

« — ajouter les références aux articles : « 40 bis et 52 » ;
« — substituer aux références aux articles : « 55 et 55 bis A », les références aux articles : « 55 à 55 ter ».

« II. — Dans le paragraphe 2° de cet article, ajouter la référence à l'article : « 40 bis ».

« III. — 1. Dans le premier alinéa du paragraphe 3° de cet article :

« — ajouter la référence à l'article : « 40 bis » ;
« — substituer aux références aux articles : « 55 et 55 bis A », les références aux articles : « 55 à 55 ter ».

« 2. Dans le deuxième alinéa du paragraphe 3° de cet article :

« — substituer aux références aux articles : « 34, 35 et 36 », les références aux articles : « 34, 35, 36 et 53 » ;
« — substituer à la référence à l'article : « L. 351-2, 3° et 4° », la référence à l'article : « L. 351-2, 2°, 3° et 4° ».

« IV. — Dans le paragraphe 4° de cet article, substituer aux références aux articles : « 55 et 55 bis A », les références aux articles : « 55 à 55 ter ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 101.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit de deux amendements de coordination ; celui du Gouvernement étant plus précis, je retire l'amendement n° 101.

M. le président. L'amendement n° 101 est retiré.

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement pour soutenir l'amendement n° 128.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je profiterai de l'occasion pour défendre les cinq amendements du Gouvernement à l'article 54. Ils visent à préciser ou à compléter l'article.

Par l'amendement n° 128, je vous propose de préciser que l'article 40 bis, relatif aux économies d'énergie, n'est pas applicable aux logements dont le loyer est calculé à la surface corrigée, en application d'autres dispositions d'ordre public. C'est par exemple le cas des logements H. L. M., des logements soumis à la loi de 1948 et des logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement.

Pour ces logements, une réforme de la surface corrigée devra permettre de définir par voie réglementaire, après une large concertation, les conditions d'amortissement des travaux d'économie d'énergie.

Par ailleurs, les articles 55 à 55 ter, relatifs à l'abrogation des baux de sortie de la loi de 1948, ne sont applicables qu'aux logements qui obéissaient à cette législation.

L'amendement n° 129 offre, à la suite de l'abrogation de l'article 3 ter de la loi de 1948, la possibilité aux bailleurs de logements occupés qui contestent le droit au maintien dans les lieux de leurs locataires de conclure un contrat d'amélioration en application de l'article 40 lorsque leur logement ne répond pas déjà aux normes minimales d'habitabilité, le bailleur ayant le choix entre cette nouvelle option et la procédure de l'article 55.

Par coordination avec la disposition concernant les H. L. M. non conventionnés, l'amendement n° 130 rend applicable aux logements conventionnés la possibilité de transfert du contrat prévue à l'article 7 bis à la condition que le bénéficiaire remplisse les conditions d'attribution dudit logement, relatives notamment au plafond de ressources.

Par l'amendement n° 131, il est précisé que le loyer initial des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2, paragraphes 2, 3 et 4, du code de la construction et de l'habitation n'est pas limité par les dispositions de l'article 53, applicables jusqu'au 31 décembre 1982.

Enfin, l'amendement n° 132 tend à ajouter un cinquième alinéa à l'article 54, relatif à l'exclusion des logements mis par les collectivités locales à la disposition de personnes sinistrées ou, plus généralement, de personnes en difficulté temporaire, et à l'application de certaines dispositions de la loi, comme la durée de contrat, le renouvellement, le contrat d'amélioration, les dispositions transitoires et les sanctions.

Vous savez que les collectivités locales interviennent en cette matière : il s'agit de faciliter leur tâche.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il convient d'ôter de cet article de coordination comme de l'amendement n° 132 du Gouvernement toute référence aux articles 4 bis et 46 bis, qui ont été supprimés.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. D'accord !

M. le président. La présidence prend note de cette mesure de cohérence.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 128.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 129, ainsi rédigé :

« Dans le 2° de l'article 54, après les mots : « locaux occupés », insérer les mots : « à l'exception de ceux pour lesquels l'occupant se voit contester son droit au maintien dans les lieux ».

Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pas examiné les amendements n° 129 à 132.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 129.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 130, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du 3° de l'article 54 par la nouvelle phrase suivante :

« Les dispositions de l'article 7 bis sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse, le cas échéant, les conditions d'attribution dudit logement. »

Je le mets aux voix.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 131, ainsi rédigé :

« Dans le second alinéa du 3° de l'article 54, substituer aux mots : « nouveau loyer », les mots : « loyer initial ».

Je le mets aux voix.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 132, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 54 par le nouvel alinéa suivant :
« 5° Ne sont pas applicables aux logements loués à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales les dispositions des articles 3 (alinéas 11 à 13), 4, 4 bis, 8 à 6 septies, 40, titre VI, titre VII, titre VIII, titre IX et titre X. »

Je le mets aux voix, compte tenu de la suppression de la référence à l'article 4 bis.
(L'amendement, ainsi rectifié, est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole?...
Je mets aux voix l'article 54, modifié par les amendements adoptés et compte tenu de la rectification acceptée par le Gouvernement.

(L'article 54, ainsi modifié et rectifié, est adopté.)

Article 54 bis.

M. le président. Art. 54 bis. — I. — Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée cessent d'être applicables aux locaux vacants dès l'achèvement des travaux prévus par la convention conclue avec l'Etat en application de l'article 40 de la présente loi.

« II. — L'article 3 septies de la loi précitée est abrogé. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 102 ainsi rédigé :

« Dans le paragraphe I de l'article 54 bis, substituer aux mots : « la convention conclue », les mots : « le contrat conclu ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 102.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 103 ainsi rédigé :

« Supprimer le paragraphe II de l'article 54 bis. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à supprimer le paragraphe II de l'article 54 bis, l'article 3 septies de la loi de 1948 étant repris dans l'article 55.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable pour des raisons de coordination.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 103.
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 54 bis, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 54 bis, ainsi modifié, est adopté.)

Article 55.

M. le président. « Art. 55. — Les dispositions du titre IV de la présente loi ne s'appliquent pas au loyer initial des nouvelles locations consenties en application des articles 3 bis (1° et 2°), 3 ter, 3 quater ou 3 quinquies de la loi n° 48-1360 précitée du 1^{er} septembre 1948.

« A l'expiration du contrat de location conclu en application des articles 3 bis (1° et 2°), 3 ter, 3 quinquies ou 3 sexties, ou, en ce qui concerne les locaux à usage mixte d'habitation et professionnel, de l'article 3 quater de la loi précitée, ou au départ du locataire, les locaux sont régis par les dispositions de la présente loi. »

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

M. Pascal Clément. J'interviens pour demander à mes collègues de bien vouloir conserver le texte du Sénat. En effet les articles de la loi de 1948 auxquels il fait référence prévoient que lorsque le propriétaire a effectué des travaux, il est possible de modifier le régime de la location.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 104 rectifié ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 55 :

« Les articles 3 ter, 3 quinquies, 3 sexties et 3 septies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ainsi que l'article 3 quater en ce qui concerne les locaux à usage mixte professionnel et d'habitation sont abrogés. Cette abrogation ne porte pas atteinte aux contrats en cours conclus en application desdits articles antérieurement à la date de publication de la présente loi. Toutefois, les dispositions de l'article 50 leur sont applicables.

« Les contrats de location conclus en application de l'article 3 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 sont régis par les dispositions de la présente loi. Toutefois, le loyer initial des contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi est déterminée conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 55 bis. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement reprend le texte adopté en première lecture par l'Assemblée. Il évite l'abrogation de l'article 3 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 qui écarte l'application de cette loi aux locataires entrés dans les lieux après le 1^{er} janvier 1959, dans les communes de moins de 10 000 habitants à l'exclusion de celles situées à moins de cinquante kilomètres de Paris.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable à ce retour au texte initial.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 104 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 55.

Article 55 bis A.

M. le président. « Art. 55 bis A. — Le sixième alinéa de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée est ainsi complété :

« La majoration pour insuffisance d'occupation n'est pas applicable :

« 1°

« 2° Aux personnes titulaires :

« —

« —

« — soit d'une allocation servie à toute personne dont l'infirmité entraîne au moins 80 p. 100 d'incapacité permanente et qui est qualifiée « grand infirme » en application de l'article 169 du code de la famille et de l'aide sociale. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 105 ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 55 bis A. »

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pas été insensible aux motifs qui ont conduit le Sénat à prévoir cet article favorable aux grands infirmes et aux personnes bénéficiant d'une rente d'invalidité du travail. La modification de l'article 27 de la loi de 1948 qu'il propose est d'ordre juridique. Elle tend à ne pas appliquer à ces deux catégories la majoration pour insuffisance d'occupation. Je crois d'ailleurs que cette dernière notion a disparu car l'article 27 de la loi de 1948 a été modifié à plusieurs reprises par voie réglementaire. Il y a en la matière un problème technique.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement estime que ces dispositions ont un caractère réglementaire.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 105.
(L'amendement est adopté.)

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

Article 55 bis.

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 55 bis.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 106 ainsi rédigé :

« Rétablir l'article 55 bis dans la rédaction suivante :

« Les dispositions de la loi n° 43-1360 du 1^{er} septembre 1948 cessent d'être applicables aux locaux vacants qui, sans faire l'objet de la procédure prévue à l'article 40, répondent aux normes fixées en application de la première phrase du premier alinéa dudit article. Ces locaux sont régis par les dispositions de la présente loi et font l'objet d'un contrat de location d'une durée de six ans.

« Des décrets fixeront le plafond des majorations qui pourront être applicables aux loyers prévus par la loi du 1^{er} septembre 1948 pour fixer le prix initial du nouveau contrat, qui devra tenir compte des prix pratiqués dans des locaux comparables situés dans un même secteur géographique. »

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à rétablir le texte adopté en première lecture par l'Assemblée.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Avis analogue pour la même raison.

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

M. Jean Tiberi. Je souhaiterais que le Gouvernement et la commission — dont la position semble très ferme — acceptent la rédaction du Sénat qui constitue une disposition de bon sens intéressante sur le plan pratique.

Elle ne paraît d'ailleurs pas en désaccord fondamental avec la philosophie générale du texte. Elle lui apporte même une amélioration qui serait, si le Gouvernement l'acceptait, l'une des mieux appréciées par l'opposition.

M. Pascal Clément. Bien !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 106.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 55 bis est ainsi rétabli.

Article 55 ter.

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 55 ter.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 107, ainsi rédigé :

« Rétablir l'article 55 ter dans la rédaction suivante :

« Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 cessent d'être applicables aux locaux occupés par un locataire ou un occupant de bonne foi qui se voit contester son droit au maintien dans les lieux dans les conditions prévues à l'article 10, à l'exception du 4° de ladite loi. Le bailleur peut conclure un contrat de location pour une durée de six ans.

« Le loyer initial du contrat est déterminé dans des conditions fixées par décret.

« Au départ du locataire, le local est à nouveau régi par les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 susvisée, s'il ne répond pas aux normes fixées en application de la première phrase du premier alinéa de l'article 40. »

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement concerne le problème que rencontre un bailleur ou un occupant, dont le droit au maintien dans les lieux est contesté. Il tend à reprendre la solution retenue par l'Assemblée nationale en première lecture, en apportant certaines améliorations techniques au texte.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 107.
(L'amendement est adopté.)

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

Article 55 quater.

M. le président. « Art. 55 quater. — Les dispositions de l'article 4 ne sont pas applicables aux contrats de location conclus par des vendeurs d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte, professionnel et d'habitation lorsque la déclaration d'achèvement des travaux a été déposée au moins un an avant la conclusion du contrat de location et qu'il s'agit de la première occupation du logement depuis son achèvement. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et **M. Le Meur** ont présenté un amendement n° 108 ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 55 quater. »

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le maintien de cet article 55 quater adopté par le Sénat risquait de poser des problèmes dans la pratique. Il pouvait, par exemple, permettre à des promoteurs-construteurs de louer les logements achevés mais non encore vendus pour une durée inférieure à trois ans. Vous pouvez imaginer, sans commentaires particuliers de ma part, les risques que présentait une telle disposition, même si elle résultait d'intentions louables.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement avait fait observer au Sénat que l'article qu'il voulait introduire dans le texte comportait effectivement de très grands risques.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 108.
(L'amendement est adopté.)

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

Article 57.

M. le président. « Art. 57. — L'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée est ainsi modifié :

« I. — Le premier alinéa du I de cet article est remplacé par les dispositions suivantes :

« Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître

par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire.

« L'offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois.

« Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit. »

« II. — Conforme.

« III. — Au premier alinéa du II, l'expression : « de l'appartement » est remplacée par l'expression : « du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel ».

« IV. — Conforme. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 57.

(L'article 57 est adopté.)

Vote sur l'ensemble.

M. le président. Dans les explications de vote la parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. Mesdames, messieurs, nous parvenons au terme de la deuxième lecture d'un texte dont le caractère positif contribuera à rééquilibrer et à améliorer les rapports locatifs.

A ce stade, je me félicite d'abord, au nom du groupe communiste, que notre assemblée ait jugé bon, d'une façon globale, de revenir à l'esprit des dispositions adoptées dans cette enceinte en première lecture alors que la majorité de droite du Sénat les avait mises à mal. J'ai d'ailleurs noté que dans cet hémicycle, la droite s'est opposée au retour aux dispositions les plus positives du texte que nous avions transmis au Sénat. Elle a été mise en échec, et nous en sommes satisfaits.

Nous considérons également comme très positive l'adoption de mesures de protection étendues en faveur des personnes âgées modestes. Monsieur le ministre, vous savez combien nous étions attachés à trouver une solution à ce grave problème. L'article 6 septies répond entièrement à notre préoccupation, en protégeant les locataires du troisième âge, dont les ressources seront de l'ordre d'une fois et demi le S.M.I.C. C'est une bonne chose.

Il m'appartient cependant d'exprimer notre amertume sur les problèmes relatifs à la saisie-gagerie. Dans ce domaine, en effet, survivent, pour le moment, des dispositions humiliantes qui portent atteinte aux libertés publiques. Pour notre part, nous réaffirmons qu'une décision politique aurait pu permettre aujourd'hui de rejeter le principe de la saisie-gagerie dans ce qu'elle a de plus arbitraire. Cela étant, il reste, monsieur le ministre, la voie réglementaire. Je souhaiterais à ce sujet, que vous fassiez part de nos préoccupations à votre collègue M. le ministre, la voie réglementaire. Je souhaiterais à ce sujet que drait-il pas, dans les semaines à venir, régler ce problème, auquel vous n'avez pas été insensible ? Nous saurons en tout cas, pour ce qui nous concerne, appeler l'attention du Gouvernement, autant qu'il le faudra sur cette question.

Je veux également intervenir sur le problème des loyers surévalués qui sont malheureusement la règle dans la situation présente, léguée par la droite après des années de spéculation. J'ai noté que nos collègues de la majorité sont désireux d'avancer dans ce domaine au cours des lectures ultérieures. Nous rechercherons encore la meilleure formule.

Enfin, avant d'en terminer, je tiens à évoquer la question des articles 19 et 20 relatifs aux accords locatifs locaux que pourront conclure les associations de bailleurs et de locataires. Les dispositions adoptées à l'initiative du rapporteur nous semblent, en effet, fâcheuses et pleines d'ambiguïté. Il nous paraît indispensable de revoir ces questions au cours des prochaines lectures.

Toutefois il reste de nos débats en deuxième lecture un travail concret sur lequel je dois néanmoins nuancer mon appréciation en fonction des remarques que je viens de formuler. Il a cependant permis de déboucher sur un texte positif que le groupe communiste votera. (Applaudissements sur les bancs des communistes.)

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

M. Pascal Clément. Monsieur le ministre, l'approche de cette deuxième lecture avait fait naître en nous certains espoirs. Ainsi que je l'ai indiqué ce matin, l'étude de ce qui s'était passé au Sénat, et, dans certains cas, votre accord sur les dispositions adoptées par le Sénat, nous laissaient espérer que l'Assemblée nationale rapprocherait son point de vue de celui de la Haute Assemblée.

Malheureusement, monsieur le ministre, vous n'avez pas été toujours suivi par le groupe socialiste et nous n'avons donc pas obtenu satisfaction sur de nombreux points alors que nous pensions, en arrivant dans cet hémicycle ce matin, que cela irait de soi.

Vous nous avez cependant laissé encore quelque espoir et il n'est donc pas encore temps de prononcer l'éloge funèbre du texte adopté par le Sénat. Nous comptons en effet beaucoup sur la réunion de la commission mixte paritaire pour obtenir des améliorations conformes à l'esprit des dispositions que nous avons défendues tant en première qu'en deuxième lecture. Je pense en particulier au problème des logements vacants, aux accords de modération — domaine dans lequel un pas énorme a déjà été accompli — ou encore au droit associatif, avec la question de la barre. A ce propos, vous nous avez laissé espérer, ainsi que votre collègue, Mme Lalumière, qu'elle serait inférieure à trente logements.

En revanche, le désaccord entre nous semble patent en matière de reconnaissance des associations. Cela est fort dommage, car plus il y aura d'associations, plus la démocratie vivra.

Tels sont, rapidement repérés, les points sur lesquels nous espérons encore au sein de la commission mixte paritaire, obtenir de la majorité socialiste certains aménagements.

Sur le fond de cette loi, monsieur le ministre, je présenterai deux remarques avant d'en terminer avec cette explication de vote du groupe Union pour la démocratie française.

Il semble d'abord que la majorité de cette assemblée ait voulu travailler davantage pour l'électorat que pour la France. Elle a en effet essentiellement essayé de répondre au souci des associations au sein desquelles certains de ses membres militaient il n'y a pas si longtemps. La majorité a veillé à satisfaire leurs revendications qui tendaient, synthétiquement, à transférer un certain nombre de mesures et de techniques du droit du travail au droit régissant les rapports entre les bailleurs et les locataires. Au vu de la manière dont fonctionne le droit du travail dans notre pays où les relations sont essentiellement conflictuelles à cause de l'analyse opérée en termes de lutte des classes par au moins l'un des deux syndicats majoritaires, on ne peut que s'inquiéter sur l'équilibre que vous voulez instaurer par cette loi, du moins si l'on en croit son titre.

Que les techniques du droit du travail puissent en partie inspirer celles qui régissent les relations entre bailleurs et locataires, passe encore ! Mais en voulant pousser trop loin dans ce sens, vous allez, en réalité, à l'encontre de la finalité que vous aviez assignée à ce projet : équilibrer les rapports entre les uns et les autres.

Il m'a même semblé déceler un esprit de revanche dans l'élaboration de ce texte. Auparavant, le bailleur avait, paraît-il, tous les droits. A la lecture de ce projet de loi, on sent bien que désormais le bailleur n'en aura plus beaucoup alors que le locataire en aura davantage. Si c'est ainsi que l'on conçoit l'alternance dans ce pays, je crains que nous n'ayons du mal à répondre au désir d'unité, renouvelé encore récemment par le Président de la République. Nous en serons même loin, puisque cet aspect revanchard est sous-jacent. Non seulement, il contredit le titre du projet, mais il ne manque pas de nous inquiéter quant à l'avenir des rapports entre les bailleurs et les locataires.

Ma seconde remarque, que nous avons souvent rappelée au cours de ce débat, porte sur l'abandon de la loi du marché. Les conséquences d'une telle orientation seront graves, mais je retrouve, en la matière, votre esprit de prudence et de calcul. Celles-ci ne se manifesteront en effet qu'au cours du prochain septennat, c'est-à-dire lorsque l'actuelle opposition sera revenue à la tête de ce pays.

M. Jacques Badet. Vous n'en croyez pas un mot !

M. Raymond Forni, président de la commission. Ne rêvez pas, c'est mauvais à cette heure !

M. Georges Delfosse. M. Clément a raison !

M. Pascal Clément. Il est bien évident, en effet, qu'au cours des premières années l'abandon de la loi du marché ne provoquera aucun effet pervers pour les Français qui vous ont

fait confiance. Malheureusement, lorsque nous reviendrons aux affaires, pour le prochain septennat, nous aurons ce lourd héritage à supporter, et nous devrons tenter de régler les problèmes qui apparaîtront dans ce domaine, avec toutes les conséquences fâcheuses que chacun connaît, s'agissant du logement. J'espère simplement que nous ne renouvellerons pas certaines erreurs commises après la guerre : trop de précipitation, trop de constructions verticales, trop d'habitat collectif et pas assez de maisons individuelles ; bref, on a créé un habitat qui n'a pas recueilli — tant s'en faut ! — la sympathie de tous les Français à cette époque.

Dieu sait que vos explications sont concrètes. Vous nous avez ainsi rappelé tout à l'heure de ne pas oublier les dérapages.

M. le président. Veuillez conclure, monsieur Clément.

M. Pascal Clément. C'est exactement ce que je fais depuis le début : je conclus, monsieur le président. (*Sourires.*)

Je reviens sur ce sujet, monsieur le ministre, non pas pour vous convaincre, mais au moins pour vous expliquer notre position afin que vous compreniez notre sentiment.

A mon avis, vous n'avez pas choisi la bonne méthode. Il fallait certes lutter contre les dérapages ; il fallait certes tout tenter pour éviter les abus que nous avons tous connus des gros investisseurs ou même des petits propriétaires. Mais il ne fallait pas pour autant bloquer le système : c'était le piège dans lequel il convenait de ne pas tomber.

Il existe bien sûr certaines limites à ce piège ; vous les avez rappelées et je vous en donne acte. Je pense en particulier aux 80 p. 100. J'espère à ce propos, monsieur le ministre — et je le déclare solennellement — que, si la courbe inflationniste s'accroît considérablement dans ce pays, vous vous souviendrez que vous vous êtes engagé à ne jamais descendre en dessous de ces 80 p. 100.

J'ai cependant un doute parce que vous avez transféré en la matière le pouvoir de l'Assemblée au Gouvernement. Cela me conduit à m'inquiéter sur la manière dont vous respecterez le plancher fixé.

J'en termine pour faire plaisir au président...

M. le président. Non ! pour faire plaisir au règlement de l'Assemblée.

M. Pascal Clément. ... et au règlement, monsieur le président.

Pour toutes les raisons que je viens d'énumérer, monsieur le ministre, le groupe Union pour la démocratie française, bien qu'il comprenne certains aspects de votre philosophie et approuve certains de vos objectifs — en faveur des personnes âgées par exemple — ne peut pas accepter l'architecture d'ensemble de ce projet. Il ne votera donc pas la « loi Quilliot ». (*Applaudissements sur les bancs de l'union pour la démocratie française.*)

M. Raymond Forni, président de la commission. Que fera-t-il alors ?

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

M. Jean Tiberi. L'intervention de M. Clément me permettra d'être bref et de ne pas abuser de votre temps à cette heure tardive.

A regret, le groupe du rassemblement pour la République votera contre ce texte, bien qu'il reconnaisse que ce projet présente certains aspects positifs.

Toutes les dispositions susceptibles d'améliorer le sort des locataires, qui est souvent difficile, et d'assurer un équilibre entre les bailleurs et les locataires sont intéressantes. Malheureusement, force est bien de constater, après l'examen de ce texte en deuxième lecture, que l'équilibre tant souhaité, notamment par le Sénat, n'est pas atteint.

Nous n'avons pas obtenu non plus la moindre garantie quant à la fluidité du marché du logement. Ainsi que vient de le rappeler M. Clément, il s'agit pourtant d'une question essentielle et je sais d'ailleurs qu'elle vous préoccupe également, monsieur le ministre, puisque cela ressort de l'exposé des motifs du projet de loi.

Cette fluidité est pourtant, à terme, indispensable pour les locataires. Il ne faut pas oublier à ce propos que des dispositions, apparemment excellentes dans leur principe, se retournent souvent contre les locataires qu'elles étaient censées protéger : ainsi l'absence de fluidité peut avoir des conséquences néfastes dans les domaines de l'entretien, des travaux, de l'investissement, de l'immobilier ou des crédits nécessaires à l'amélioration du parc.

Le texte du Sénat nous semblait intéressant dans ses grandes lignes puisqu'il tendait à instaurer l'équilibre entre bailleurs et locataires. Or nous avons constaté au cours de cette deuxième lecture — sauf sur quelques points secondaires — un recul très net par rapport à ce texte qui ne portait pas atteinte à la fluidité du marché.

Monsieur le ministre, nous avons également perçu, ainsi que M. Clément l'a rappelé, votre souci de lutter contre les abus et de ne pas lâcher trop de lest afin de ne pas épargner ceux qui abusent des bailleurs, surtout lorsqu'ils agissent de mauvaise foi. Malheureusement, en voulant bien agir et obtenir des résultats contre eux, on pénalise tous les autres.

Sur le plan de l'équilibre entre bailleurs et locataires, sur le plan économique, sur le plan de la fluidité du marché, nous sommes préoccupés.

Certes, nous avons obtenu quelques déclarations intéressantes de vous-même, monsieur le ministre, et de votre collègue Mme Lalumière. Mais nous sommes restés sur notre faim en ce qui concerne la représentativité des associations, qui est un point essentiel. Nous avons entendu quelques déclarations bien insuffisantes sur la barre des trente logements dont les conséquences seront graves dans les rapports humains entre propriétaires et locataires. Nous n'avons eu droit qu'à des déclarations très sommaires sur les logements vacants qui constituent un élément décisif sur le plan économique et sur le plan humain.

Sans doute, le Sénat, au cours de la deuxième lecture, et peut-être la commission mixte paritaire nous apporteront-ils des améliorations mais dans l'état actuel du texte nous ne pouvons pas le voter.

Encore une fois, les meilleures intentions n'aboutissent pas toujours aux meilleurs résultats. Nous vous mettons calmement mais fermement en garde et nous espérons que les débats au Sénat et au sein de la commission mixte paritaire retiendront votre attention : attention à l'équilibre entre bailleurs et locataires ! Attention à la fluidité du marché ! Attention aux conséquences économiques — car il s'agit de l'entretien du patrimoine ! Attention à l'avenir de l'industrie du bâtiment qui conditionne la situation de l'emploi et donc du chômage.

Monsieur le ministre, c'est à regret, mais fermement, compte tenu des observations que je viens de présenter, que le rassemblement pour la République votera contre votre texte. (*Applaudissements sur les bancs de l'union pour la démocratie française.*)

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

M. Michel Sapin. Mes chers collègues, le groupe Union pour la démocratie française nous a fait part de ses espoirs déçus et le groupe du rassemblement pour la République, de ses vifs regrets. Je voudrais vous dire, au nom du groupe socialiste, notre satisfaction.

M. Pascal Clément. Quelle surprise !

M. Michel Sapin. Satisfaction d'abord, parce que l'Assemblée nationale, au cours des débats de cette journée, a maintenu l'ensemble des éléments positifs, nouveaux, les avancées démocratiques, apportés au cours de la première lecture. Nous avons aussi réussi à rééquilibrer les obligations entre locataires et bailleurs. Nous avons rétabli les dispositions qui permettront, j'en suis certain, qu'un véritable dialogue entre les partenaires intéressés puisse enfin se nouer. Nous avons ainsi confirmé notre volonté de transformer le droit du logement en droit au logement.

Satisfaction aussi, car j'ai le sentiment que nous avons entamé un dialogue constructif avec le Sénat. J'ai même le sentiment que nous avons parfois préparé dans les détails la suite de ce dialogue. C'est là un travail fructueux qui pourrait servir d'exemple.

Qu'il me soit permis de terminer par un souhait : que cette grande loi, tant attendue, entre rapidement dans les faits. Ainsi sera-t-il peut-être mis fin à l'attentisme de certains, à des attitudes parfois peu compréhensibles compte tenu de la situation économique de la France. Ainsi surtout seront comblés les désirs de toute une partie de nos concitoyens qui nous ont fait confiance et qui attendent avec espoir et détermination l'application des nouveaux droits qui sont prévus dans cette loi. (*Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.*)

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

M. Raymond Forni, président de la commission. Mes chers collègues, au-delà de ce texte qui est l'un des éléments capitaux du changement qui s'est amorcé il y a un an dans ce pays, je me félicite de la façon dont nous avons engagé le dialogue avec le Gouvernement et notamment avec M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

Nous avons, au cours de cette deuxième lecture, confirmé la démonstration que nous avions apportée en première lecture, que l'Assemblée nationale avait un rôle capital à jouer. Si l'on mesure aujourd'hui le chemin parcouru par rapport au texte initial, on constate que sur nombre de points la contribution de l'Assemblée nationale a été très positive, tout comme d'ailleurs celle du Sénat a été utile. Nous devons, me semble-t-il, y voir « la patte » — si vous me permettez cette expression — du ministre ancien sénateur. Les rapports entre la Haute assemblée et l'Assemblée nationale, par l'intermédiaire du Gouvernement, ont permis l'élaboration d'un texte définissant les rapports entre locataires et propriétaires, qui nous paraît tout à fait satisfaisant.

Non, monsieur Clément nous n'avons pas travaillé pour notre électoral ! Nous avons travaillé pour la France !

M. Pascal Clément. Certainement pas !

M. Raymond Forni, président de la commission. Vous savez comme moi que chaque citoyen de ce pays est soit propriétaire, soit locataire ; il serait donc un peu trop simpliste de considérer que tous ceux qui sont locataires votent pour nous et que tous ceux qui sont propriétaires votent pour vous ! Nous avons une autre idée des rapports sociaux, économiques, qui existent dans ce pays. Nous avons le sentiment d'avoir trouvé un juste équilibre entre les intérêts des uns et des autres, tout en tenant compte des préoccupations actuelles liées à l'activité économique, notamment dans les entreprises du bâtiment.

J'ai noté que chaque intervenant, quel que soit le banc sur lequel il siège, a relevé les abus, les anomalies, les critiques que l'on pouvait adresser au système ancien, à ce laissez-faire qui, depuis la non-application ou l'application partielle de la loi de 1948, a régi les rapports entre locataires et propriétaires. Chacun les dénonce. Mais, lorsqu'une solution est proposée, l'opposition s'ingénie à trouver des motivations autres que celle de servir l'intérêt du pays et d'établir les bases d'un véritable changement.

Je me félicite de cette discussion, de ce dialogue et j'espère, comme l'a rappelé M. Sapin il y a quelques instants, que grâce à notre contribution et grâce à celle de nos collègues sénateurs nous pourrions, au sein de la commission mixte paritaire, enfin aboutir à un accord entre le Sénat et l'Assemblée nationale. Tel est le vœu que je formule au moment où nous terminons cette deuxième lecture.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur le président, mesdames, messieurs les députés, je tiens, répondant ainsi à M. Sapin qui souhaitait que cette loi soit rapidement mise en place, à remercier l'Assemblée dans toutes ses composantes d'avoir terminé l'examen de ce texte — à une heure avancée certes — et de pouvoir ainsi le transmettre au Sénat.

Après avoir entendu le rapporteur du Sénat reconnaître que la philosophie du projet de loi était bonne et un orateur de l'opposition nationale — le président du groupe des républicains — parler de son bien-fondé, je me réjouis de constater que ses intentions sont peu à peu parfaitement prises en compte par l'ensemble de l'Assemblée, même si l'on conteste ses résultats éventuels.

Le débat s'est établi à partir du texte que le Sénat avait adopté. Or à deux amendements près, que j'ai soutenus et que l'Assemblée n'a pas cru devoir retenir — ce qui prouve que vous n'êtes pas des godillots — les amendements techniques qu'il avait votés, une centaine environ, ont été pris en compte.

Il est vrai que, dès la fin du débat au Sénat, j'avais annoncé que sur une quarantaine de points il faudrait en revenir au texte original. Ainsi, le Gouvernement a déposé des amendements et a accepté ceux proposés par la commission des lois.

Il s'agissait d'éviter que les brèches ne soient multipliées au point de supprimer toute défense et que les dérogations ne soient généralisées.

Néanmoins, vous avez bien voulu retenir à l'unanimité une dérogation — car c'en est une — concernant les personnes âgées et j'ai dû accepter de prendre en compte un texte relatif aux Français de l'étranger.

Un certain nombre de problèmes ont été, si je puis dire, ratifiés par les faits dans le temps.

Tel a été le cas de la négociation sur les loyers.

Je me permets, sans vouloir forcer la note, de renvoyer certains orateurs aux propos qu'ils tenaient il y a trois mois.

Qui, à cette époque, tout au moins dans les rangs de l'opposition, acceptait l'idée que nous obtiendrions un accord non seulement entre les organismes d'H. L. M. et les associations de locataires mais encore entre les sociétés d'économie mixte et les mêmes associations ? Or, aujourd'hui, certains organismes du secteur privé se proposent de prendre part à une discussion portant sur des accords de modération. Nous-mêmes nous pouvions nous interroger. Les faits nous ont donné raison. Nous avons fait le pari qui convenait.

Tel a encore été le cas des dispositions relatives aux travaux d'amélioration en particulier. Vous avez bien voulu retenir les amendements que le Gouvernement a déposés et qui tendaient à renforcer tout le dispositif d'incitation à l'investissement.

Restent un certain nombre de points dont la discussion demeure ouverte. Je ne citerai que les deux à propos desquels j'ai déclaré qu'une réflexion était nécessaire.

Il est vrai que nous devons cerner le fait associatif plus précisément que nous ne l'avons fait jusqu'à présent.

M. Jean-Guy Branger. C'est vrai !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Il prend en compte à la fois l'expérience, comme l'a fort bien souligné le Sénat, mais aussi un élément d'ancienneté ainsi que, je le reconnais, des phénomènes de renouvellement que nous ne pouvons contester.

Peut-on déterminer — ce n'est pas évident — des formules de seuil ? Elles ne sont pas toujours les plus satisfaisantes mais il est vrai que, à partir d'un certain nombre de logements, les rapports entre bailleurs et locataires, dans la majorité des cas, sont plus humains que structurés. Il importe que l'on puisse recourir à une réglementation dans les cas où les rapports humains ne peuvent plus aboutir.

Peut-être faudra-t-il s'y résoudre pour s'apercevoir qu'à partir de quelques unités il n'est pas nécessaire d'imposer telle ou telle règle. C'est un point que nous devrions trancher. Le seuil proposé par le Sénat n'est pas acceptable. Mais nous disposons encore d'un peu de temps avant de nous décider définitivement.

Le Sénat va maintenant examiner le projet de loi en deuxième lecture. Une commission mixte paritaire se réunira. Je constate avec plaisir que rien n'a été dit dans cette assemblée qui en rende le fonctionnement impossible. Au contraire, chacun a manifesté le souci de continuer jusqu'au bout cette collaboration entamée avec le Sénat. Personnellement, j'en augure favorablement. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

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.)

— 3 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Aujourd'hui, à quinze heures, première séance publique :

Questions au Gouvernement ;

Discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, n° 776, modifiant la loi n° 191 du 24 avril 1944, la loi n° 67-1176 du 28 décembre 1967 et certaines dispositions du code de la santé publique relatives à l'exercice de la profession de sage-femme (rapport n° 851 de Mme Marie-France Lecuir, au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales).

A vingt et une heures trente, deuxième séance publique :

Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi n° 754, sur la communication audiovisuelle (rapport n° 828 de M. Bernard Schreiner, au nom de la commission spéciale).

La séance est levée.

(La séance est levée le mercredi 12 mai 1982, à zéro heure quarante-cinq.)

Le Directeur du service du compte rendu sténographique de l'Assemblée nationale,

LOUIS JEAN.

Ordre du jour établi par la conférence des présidents.
(Réunion du Mardi 11 mai 1982.)

La conférence des présidents a établi comme suit l'ordre du jour des séances que l'Assemblée tiendra jusqu'au mardi 25 mai 1982, inclus :

Mardi 11 mai 1982, soir (vingt et une heures trente) :

Suite de la discussion, en deuxième lecture, du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (n° 847-852).

Mercredi 12 mai 1982, matin (neuf heures trente) :

Suite de la discussion, en deuxième lecture, du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (n° 847-852).

Après-midi (quinze heures), après les questions au Gouvernement.

Discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, modifiant la loi n° 191 du 24 avril 1944, la loi n° 67-1176 du 28 décembre 1967, et certaines dispositions du code de la santé publique relatives à l'exercice de la profession de sage-femme (n° 776-851).

Eventuellement, suite de la discussion, en deuxième lecture, du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (n° 847-852).

Soir (vingt et une heures trente) :

Suite de la discussion du projet de loi sur la communication audiovisuelle (n° 754-826).

Judi 13 mai 1982, matin (neuf heures trente), après-midi (quinze heures) et soir (vingt et une heures trente) :

— Discussion des projets de loi relatifs aux droits des travailleurs :

Projet de loi relatif aux libertés des travailleurs dans l'entreprise (n° 745-834) ;

Projet de loi relatif au développement des institutions représentatives du personnel (n° 744-832) ;

Projet de loi relatif à la négociation collective et au règlement des conflits collectifs du travail (n° 743-833) ;

Projet de loi relatif aux comités d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (n° 742-823).

Vendredi 14 mai 1982, matin (neuf heures trente) :

Questions orales sans débats.

Le texte de ces questions est reproduit ci-après en annexe.

Après-midi (quinze heures) et soir (vingt et une heures trente) :

Suite de la discussion des projets de loi relatifs aux droits des travailleurs (n° 745-834) (n° 744-832) (n° 743-833) (n° 742-823).

Samedi 15 mai 1982, matin (neuf heures trente), après-midi (quinze heures) et soir (vingt et une heures trente), et éventuellement dimanche 16 mai 1982, matin (neuf heures trente), après-midi (quinze heures) et soir (vingt et une heures trente) :

Suite de la discussion du projet de loi sur la communication audiovisuelle (n° 754-826).

Lundi 17 mai 1982, matin (dix heures), après-midi (quinze heures) et soir (vingt et une heures trente) :

Eventuellement, discussion, soit sur rapport de la commission mixte paritaire, soit en nouvelle lecture, du projet de loi relatif au Conseil supérieur des Français de l'étranger ;

Suite de la discussion des projets de loi relatifs aux droits des travailleurs (n° 745-834) (n° 744-832) (n° 743-833) (n° 742-823).

Mardi 18 mai 1982, matin (neuf heures trente), après-midi (seize heures) et soir (vingt et une heures trente) :

Suite de la discussion des projets de loi relatifs aux droits des travailleurs (n° 745-834) (n° 744-832) (n° 743-833) (n° 742-823).

Mercredi 19 mai 1982, matin (neuf heures trente), après-midi (quinze heures), après les questions au Gouvernement, et soir (vingt et une heures trente) :

Lecture définitive du projet de loi relatif au Conseil supérieur des Français de l'étranger ;

Suite de la discussion des projets de loi relatifs aux droits des travailleurs (n° 745-834) (n° 744-832) (n° 743-833) (n° 742-823).

Lundi 24 mai 1982, après-midi (quinze heures) et soir (vingt et une heures trente).

Mardi 25 mai 1982, matin (neuf heures trente), après-midi (seize heures) et soir (vingt et une heures trente) :

Discussion d'un projet de loi de finances rectificative pour 1982.

ANNEXE

**QUESTIONS ORALES INSCRITES A L'ORDRE DU JOUR
du vendredi 14 mai 1982.**

Questions orales sans débat :

Question n° 182. — 12 mai 1982. — M. Jean-Louis Dumont appelle l'attention de M. le ministre de l'éducation nationale sur les désordres graves que connaît depuis plusieurs années le bâtiment de la cité technique Vauban à Verdun.

Dernièrement la rupture de têtes de pieux a mis en péril le bâtiment d'internat. Celui-ci, par souci de sécurité, a été fermé et une opération de consolidation a été mise en œuvre. A cet effet, les services techniques compétents n'ont des investigations qui doivent permettre la consolidation et donc la sauvegarde du bâtiment. Il apparaît donc nécessaire de porter toute son attention sur la situation de l'enseignement technique à Verdun et de prendre les mesures pour que le fonctionnement normal des classes soit assuré, et qu'en tout état de cause il n'y ait pas démantèlement de cette cité technique. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui donner toutes garanties quant à l'avenir de cette cité technique, afin de rassurer la collectivité locale concernée et notamment les parents et les enseignants.

Question n° 161. — 5 mai 1982. — M. Charles Miossec expose à M. le ministre de la défense que la propension du Gouvernement à différer les choix relatifs à notre politique de défense risque d'amoindrir la capacité opérationnelle de la marine de guerre française pour la prochaine décennie. S'agissant de la composante navale de l'armement tactique, essentiellement constituée des porte-avions Foch et Clemenceau, lesquels seront en principe retirés du service respectivement en 1991 et 1996, on ignore toujours s'ils seront remplacés par des porte-avions à propulsion nucléaire, conformément à la décision prise en 1980. S'agissant de la force océanique stratégique, pierre angulaire de notre force de dissuasion, le ralentissement du rythme d'entrée en service des nouveaux sous-marins devient préoccupant, le nouveau sous-marin dont la création a été décidée en octobre 1981 ne devenant opérationnel qu'en 1994. De plus, ce nouveau bâtiment lanceur d'engins ne sera pas le septième, mais le sixième, puisque le Redoutable sera retiré du service en 1994. Or 6 sous-marins nucléaires lanceurs d'engins constituent un nombre insuffisant pour maintenir 3 sous-marins nucléaires en permanence en patrouille. S'agissant des sous-marins nucléaires d'attaque, dont le premier doit être opérationnel l'été prochain, aucune programmation n'est prévue. Sur ces points, il lui demande si la volonté gouvernementale de préparer l'avenir va enfin se traduire d'une manière plus concrète.

Question n° 175. — 12 mai 1982. — M. Parfait Jans attire l'attention de Mme le ministre de la solidarité nationale sur la situation souvent dramatique de très nombreuses personnes licenciées peu avant l'âge de cinquante-cinq ans. Lorsqu'elles cessent de bénéficier de l'indemnisation de l'Unedic - Assedic, ces personnes peuvent demeurer plusieurs années sans ressources jusqu'à l'âge de leur retraite. Les salariés licenciés après cinquante-cinq ans peuvent en effet bénéficier à soixante ans de la garantie de ressources, à condition de justifier de dix années d'appartenance au régime Unedic - Assedic, y compris les périodes d'indemnisation. Par contre, les salariés licenciés avant cinquante-cinq ans n'y ont pas droit, et du fait de leur âge et de la situation de l'emploi, n'ayant pu retrouver une place, sont en proie à de graves difficultés financières et, de plus, sans aucune couverture sociale. Cette situation concernant des milliers de personnes, M. Parfait Jans demande à Mme le ministre de la solidarité nationale quelles mesures elle compte prendre pour remédier à ces problèmes pour le moins préoccupants.

Question n° 173. — 12 mai 1982. — M. René La Combe attire l'attention de Mme le ministre de l'agriculture sur la situation des agriculteurs dans les pays de Loire qui se trouvent confrontés à des difficultés d'une grande ampleur, du fait de la baisse constante depuis plusieurs années des revenus agricoles et de la dégradation de certains secteurs comme l'horticulture, les cultures légumières, ainsi que pour la viande

et pour les productions animales. Le nombre des exploitations en situation financière critique (600 cas en Maine-et-Loire) risque d'augmenter. Les agriculteurs n'arrivent plus à investir et les jeunes hésitent à s'installer. Les difficultés, quelquefois insurmontables, rencontrées par les jeunes agriculteurs les incitent à quitter leur terre, augmentant ainsi la désertification de certaines zones rurales à l'écart du développement industriel. Les coûts des moyens de production et les prix des produits agricoles constituent un déphasage permanent qui donne l'impression aux agriculteurs de constituer une catégorie sociale économique défavorisée, d'autant que le travail des agriculteurs est souvent astreignant, principalement dans les régions de l'Ouest du fait des productions animales. Il lui demande quelles sont les mesures que le Gouvernement compte prendre pour la mise en place d'une politique des prix agricoles s'appuyant sur des objectifs à long terme, et quelles mesures il compte prendre pour aider à l'installation des jeunes agriculteurs qui doit devenir une véritable priorité pour nos campagnes.

Question n° 174. — 12 mai 1982. — M. Lucien Dutard attire l'attention de Mme le ministre de l'agriculture sur la nécessité de développer une politique d'emploi dans le secteur agricole. De nombreux exploitants pourraient utiliser de la main-d'œuvre salariée soit pour alléger leur propre charge de travail ou celle de leur salarié, soit pour développer leurs productions. La structure pour l'essentiel familiale des exploitations appelle cependant des aménagements permettant éventuellement à plusieurs exploitants d'utiliser les services de salariés. Des contrats de solidarité avec les agriculteurs pourraient leur permettre de recourir à une main-d'œuvre salariée tout en créant un système original d'apport de main-d'œuvre susceptible progressivement d'apporter une solution à la durée du travail dans ce secteur. Il lui demande quelles dispositions elle entend prendre pour mettre en œuvre une politique de l'emploi adaptée au milieu agricole.

Question n° 181. — 12 mai 1982. — M. Alain Brune attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la détérioration du marché français du jouet face à la concurrence étrangère. En effet, les résultats du commerce extérieur concernant cette activité pour l'année 1981 font état d'une relative aggravation de notre balance commerciale. La structure de nos importations, qui sont en progression constante, est caractérisée par une croissance très nette des importations de jouets en provenance des pays du Sud-Est asiatique (27 p. 100 de nos achats). Les moindres coûts de production de ces pays nouvellement développés ont pour effet de stimuler leur compétitivité sur le marché du jouet au détriment de la production française et donc à terme de l'emploi. En conséquence, il lui demande quelles mesures il entend prendre, au-delà des nécessaires adaptations structurelles de ce secteur, afin qu'à court terme l'industrie du jouet puisse conserver la part du marché indispensable au maintien de l'emploi dans ce secteur d'activité.

Question n° 133. — 21 avril 1982. — M. Michel Debré demande à M. le Premier ministre s'il est possible d'avoir connaissance des rapports qui ont dû lui être adressés, ou de l'avis du Conseil d'Etat qu'il a dû solliciter avant qu'il donne son approbation à l'accord passé entre E. D. F. et le président de la région Midi-Pyrénées; qu'en effet certaines dispositions, tant par elles-mêmes que par la généralisation qui en sera faite dans les prochains mois à la demande des autres présidents de région posera des problèmes constitutionnels qui ne peuvent être éludés; ainsi : 1° la généralisation de l'exigence d'une proportion de travailleurs « originaires de la région » est une atteinte au principe constitutionnel de l'égalité des citoyens devant la loi et les services publics; qu'au surplus l'absence de définition des mots « originaires de la région » peut donner lieu à un contentieux qui remette en cause le principe même de l'unité de citoyenneté, à moins d'une précision légale dont il est demandé si le Parlement sera appelé à la donner; 2° la généralisation d'une redevance pendant la durée du chantier, puis pendant la durée d'activité de la centrale aboutit à la création d'un impôt sur tous les Français, foyers et entreprises, sans autorisation du Parlement, c'est-à-dire d'une manière inconstitutionnelle; il souligne enfin que de telles orientations de la République mériteraient des explications devant le Parlement et demande donc s'il est dans les intentions du Gouvernement d'organiser un débat sur ce grave sujet.

Question n° 177. — 12 mai 1982. — Le 8 février dernier, un protocole d'accord était signé entre le président de la région Midi-Pyrénées, le préfet de région et Electricité de France, accord par lequel l'établissement national s'engageait à participer au développement industriel de Midi-Pyrénées, dans le cadre de la construction puis de l'exploitation de la centrale nucléaire de Golfech. D'après les informations rendues publiques au début du mois d'avril, la contribution d'Electricité de France, qui s'élevait à 10 millions de francs par an pendant la durée du

chantier et à 6 millions de francs pendant la durée de fonctionnement de cette centrale, s'ajouterait aux avantages préalablement acquis concernant les retombées fiscales et économiques de type « grand chantier » dont bénéficieront les entreprises régionales. Compte tenu du précédent créé par le protocole du 8 février, M. Francis Geng demande à M. le ministre de l'industrie : 1° si le Gouvernement, dont le représentant dans la région a approuvé ce document, a défini une politique pouvant s'appliquer à toutes les régions dans lesquelles se trouve un site nucléaire; 2° si la région Basse-Normandie, dans laquelle sont implantées la centrale de Flamanville et l'usine de La Hague, est susceptible de bénéficier des mêmes retombées économiques que la région Midi-Pyrénées, étant donné la grave situation dans laquelle elle se trouve au niveau de l'emploi et de l'activité industrielle.

Question n° 183. — 12 mai 1982. — M. Louis Lareng appelle l'attention de M. le ministre de la santé sur la profession de psychorééducateur. En effet, bien que la formation de psychorééducateur soit sanctionnée par un diplôme d'Etat créé en 1974 et obtenu le plus souvent dans le cadre d'une collaboration université-santé, de l'université, cette profession ne bénéficie pas du statut d'auxiliaire médical. Or les psychorééducateurs s'apparentent aux sciences de la rééducation qui comprennent : les masseurs kinésithérapeutes, les orthophonistes, les orthopistes, les ergothérapeutes et qui sont toutes considérées comme des auxiliaires médicaux. Cette situation anormale a pour conséquence le non-remboursement des actes de psychorééducateurs par la sécurité sociale et une insertion difficile dans la vie professionnelle. En conséquence, il lui demande quelles mesures il compte prendre pour assimiler leur formation et leur fonction aux autres professions paramédicales.

Question n° 147. — 28 avril 1982. — M. Jean-Pierre Soisson appelle l'attention de M. le ministre de la santé sur la situation des centres hospitaliers de l'Yonne. Trente emplois nouveaux seulement seraient prévus en 1982 pour l'ensemble du département, alors que, pour le seul hôpital d'Auxerre, quarante-cinq créations de poste seraient nécessaires, sans compter le personnel indispensable pour l'ouverture de la maison de cure et du service d'hémodialyse. Cette répartition de la pénurie s'applique également aux crédits d'investissement. Il semblerait que la deuxième tranche des travaux d'humanisation de l'hôpital psychiatrique de l'Yonne ne serait pas financée en 1982. De même, les crédits nécessaires à la modernisation de la maternité du centre hospitalier d'Auxerre ne pourraient être dégagés. Ainsi, la politique de l'hospitalisation publique semble remise en cause par une réduction sans précédent des crédits attribués au département de l'Yonne. Il lui demande de lui préciser les moyens qu'il compte mettre en œuvre, tant en matière de personnels que de crédits d'équipement, pour pallier les insuffisances relevées ci-dessus. Il souhaiterait connaître la répartition des mesures nouvelles prévues pour 1982 entre les quatre départements de la région Bourgogne.

Question n° 176. — 12 mai 1982. — M. Jean Royer expose à M. le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de la décentralisation, qu'il a constaté que la défense civile de la France n'est l'objet d'aucune information étendue, ne dispose que de crédits pratiquement dérisoires, et ne bénéficie pas d'une véritable unité d'organisation. Cependant, il est évident que la défense civile, et notamment la défense anti-atomique, loin de diminuer la portée de notre force de dissuasion, en renforce la signification et l'influence auprès d'un adversaire potentiel, puisque les populations pourraient être mises à l'abri des représailles. De plus, elle donnerait à l'ensemble des Français la possibilité de participer directement à leur sécurité et à leur protection au moyen d'une information précise, d'abris et d'équipements souterrains adaptés, qui seraient autant de chances de survie en cas de conflit nucléaire. Enfin, la France rejoindrait l'ensemble des nations qui ont organisé déjà leur défense civile avec lucidité et efficacité. C'est en effet le cas, non seulement des grandes puissances disposant d'un arsenal nucléaire comme les Etats-Unis, l'Union soviétique et la Chine, mais encore de petites nations ne disposant que d'une défense conventionnelle, comme la Suisse, la Suède et Israël. Il lui demande donc, alors même que la violence et l'insécurité s'étendent sur tous les continents, quelle politique celui-ci compte définir, et quelles mesures il entend prendre pour assurer, en tout état de cause, une protection civile connue de tous les Français et organisée préventivement de manière efficace.

Question n° 178. — 12 mai 1982. — M. Pierre Lagorce appelle l'attention de M. le ministre d'Etat, ministre des transports, sur certaines anomalies concernant les différents régimes de réduction de tarifs voyageurs instaurés, dans un souci d'ailleurs louable, de meilleure commercialisation par la S.N.C.F. C'est ainsi que la carte dite « vermeil » semble nettement moins avantageuse pour ses bénéficiaires — par exemple en matière de coût,

de renouvellement, de durée, d'utilisation, etc. — que la plupart des autres titres de réduction. On peut d'autant plus le regretter que ces inégalités affectent une catégorie de citoyens particulièrement digne d'intérêt : celle des personnes âgées. C'est pourquoi il lui demande s'il ne lui paraîtrait pas opportun, dans le cadre à la fois de la « relance » de la S.N.C.F. et de la politique du Gouvernement en faveur du troisième âge, de faire bénéficier les titulaires de la carte « vermeil » d'avantages plus importants comparables à ceux dont bénéficient les titulaires des autres titres de réduction de transport S.N.C.F.

Question n° 180. — 12 mai 1982. — M. Gérard Collomb attire l'attention de M. le ministre d'Etat, ministre des transports, sur la situation des transports en commun dans l'agglomération lyonnaise, car s'il se réjouit de la volonté gouvernementale de favoriser le développement des transports en commun, notamment dans les villes importantes, il s'inquiète de l'avenir de ceux-ci dans l'agglomération lyonnaise. Le métro de Lyon a un succès qui dépasse les prévisions les plus optimistes et joue déjà un rôle incontestable dans les relations quotidiennes domicile-travail alors que le réseau est encore limité et non maillé. Il va fêter, en juin, son 200 millionième voyageur depuis sa mise en service, en octobre 1978. Il est important que soit défini dès maintenant un réseau à l'échéance de vingt ans, et que le IX^e Plan, en cours d'élaboration, prévoie l'engagement de l'Etat pendant cette première période de cinq ans. Au cours de celle-ci, il est de la plus grande importance que soit mise en chantier et réalisée en partie la ligne D. Elle représente la grande transversale Ouest-Est et relie au centre de Lyon les grands ensembles de la Duchère, à l'Ouest (où les problèmes des banlieues commencent à naître), de Mermoz, à l'Est, et des Minguettes au Sud-Est. Cette ligne, par ses correspondances avec les lignes A et B, amorce le maillage du réseau. La décision de réaliser la première tranche Bellecour-Parilly a été prise par la communauté urbaine et le conseil général en octobre 1979, mais l'Etat ne s'engage toujours pas financièrement. Or cette ligne devient de plus en plus urgente non seulement pour la première tranche décidée, mais également pour ses prolongements vers Vénissieux et surtout vers l'Ouest.

En effet, ce secteur ouest, composé notamment du quartier ouvrier de Vaise est, de par sa topographie et son caractère d'entonnoir, complètement asphyxié, au propre et au figuré, par la circulation automobile convergente des communes périphériques et de la Z.U.P. de la Duchère. Cette asphyxie contribue à la dégradation de l'habitat, à la paupérisation de Vaise-la-Duchère est la seule de l'agglomération qui présente tation d'entreprises dans un secteur où le déficit des emplois s'est considérablement aggravé ces dernières années. Cette vaste zone, à l'inverse d'autres secteurs à desservir, y compris les Minguettes, ne dispose d'aucune possibilité de voirie permettant un rabattement correct de surface sur le métro. Celui-ci est donc la seule solution aux problèmes de transports de l'Ouest. Toutes les études sont concordantes : la desserte du secteur Vaise la Duchère est la seule de l'agglomération qui présente autant d'influence sur la vie sociale, le cadre de vie, les relations domicile-travail. De plus, à cette « rentabilité » sociale incontestable, s'ajoute la rentabilité économique puisque le trafic escompté sur le tronçon Bellecour-Vaise par Gorge-de-Loup est tel qu'il engendre une diminution importante du déficit d'exploitation global du réseau. Or le ministère des transports pousse le syndicat des transports en commun de la région lyonnaise (S.T.C.R.L.) à engager en priorité la création d'une desserte cadencée utilisant la ligne S.N.C.F. de Lyon-Perrache à Mions. Cette liaison peut, effectivement, améliorer dans un délai très court les relations entre les Minguettes et le centre de l'agglomération, comme le recommande la commission Duheadout. Mais cette desserte, dont la plus grande partie resterait à la charge du S.T.C.R.L., risque de retarder la construction de la ligne D et, en particulier, son prolongement vers l'Ouest. En conséquence, M. Gérard Collomb demande à M. le ministre des transports s'il peut donner des précisions sur les points suivants : la liaison Perrache-Mions ne risque-t-elle pas de retarder la subvention de l'Etat pour la ligne D du métro ; l'Etat acceptera-t-il de faire, pour la deuxième agglomération de France, le même effort (toutes proportions gardées) que pour la région parisienne en acceptant que soit programmée, donc subventionnée, la grande transversale Ouest-Est, véritable dorsale de l'agglomération, avec un échéancier régulier mais peu étalé dans le temps.

Question n° 179. — 12 mai 1982. — M. Daniel Benoist attire l'attention de M. le ministre d'Etat, ministre des transports, sur la question écrite n° 10301, qu'il lui a posée en date du 19 février 1982, concernant la construction d'un deuxième pont sur la Loire et l'élargissement de la route nationale 7 de Nevers à quatre voies, restée sans réponse à ce jour. Considérant que le raccourcissement provisoire prévu au Nord par l'avant-projet actuellement établi risque de provoquer, de par l'importance du

trafic, une coupure irrémédiable du tissu urbain dans lequel il s'insère ; considérant qu'un deuxième pont intégré au sein de la déviation complète de Nevers prévue au S.D.A.U. (de Varennes-Vauzelles à Chailly) permettrait la suppression des nuisances considérables qu'entraîne le passage actuel de la route nationale 7 au centre de Nevers et le développement harmonieux de l'agglomération au Sud de la Loire en écartant de l'ancien pont le trafic de transit ; considérant que les règles actuelles de financement (55 p. 100 Etat, 45 p. 100 collectivités locales) ne tiennent aucun compte de l'importance de l'agglomération déviée et exigent d'une ville moyenne comme Nevers un effort financier considérable, soit 22 p. 100 du montant de l'investissement évalué en francs 1981 à 160 millions, ce qui représente 25 millions à la charge d'une ville de 50 000 habitants. En conséquence, il lui demande s'il peut lui assurer : 1° que les études de la déviation complète de l'agglomération de Nevers seront entreprises sans retard ; 2° que la réalisation du deuxième pont et de son accès Sud sera engagée au plus tôt, en première phase de la déviation complète ; 3° que la part du financement incombant à la ville de Nevers sera réduite à un niveau compatible avec ses moyens et avec l'intérêt direct d'une telle opération pour le trafic de transit.

QUESTIONS ORALES SANS DEBAT

Sécurité sociale (caisses : Moselle).

172. — 11 mai 1982. — M. Jean-Louis Masson rappelle à Mme le ministre de la solidarité nationale que les habitants d'Alsace et de Moselle sont très attachés au régime local de sécurité sociale. Or, le projet étudié actuellement de rattachement du département de la Moselle à une caisse régionale Lorraine-Champagne condamnerait à brève échéance le régime local. M. Jean-Louis Masson souhaiterait donc que madame le ministre de la solidarité nationale veuille bien lui indiquer si, à l'instar de ce qui s'est passé lors de l'établissement de la cour d'appel de Metz, il ne serait pas possible de créer une caisse régionale d'assurance maladie autonome pour le département de la Moselle.

Agriculture (revenu agricole).

173. — 12 mai 1982. — M. René La Combe attire l'attention de Mme le ministre de l'agriculture sur la situation des agriculteurs dans les pays de Loire qui se trouvent confrontés à des difficultés d'une grande ampleur, du fait de la baisse constante depuis plusieurs années des revenus agricoles et de la dégradation de certains secteurs comme l'horticulture, les cultures légumières, ainsi que pour la viande et pour les productions animales. Le nombre des exploitations en situation financière critique (600 cas en Maine-et-Loire) risque d'augmenter. Les agriculteurs n'arrivent plus à investir et les jeunes hésitent à s'installer. Les difficultés, quelquefois insurmontables, rencontrées par les jeunes agriculteurs les incitent à quitter leur terre, augmentant ainsi la désertification de certaines zones rurales à l'écart du développement industriel. Les coûts des moyens de production et les prix des produits agricoles constituent un déphasage permanent qui donne l'impression aux agriculteurs de constituer une catégorie sociale économique défavorisée, d'autant que le travail des agriculteurs est souvent astreignant, principalement dans les régions de l'Ouest du fait des productions animales. Il lui demande quelles sont les mesures que le Gouvernement compte prendre pour la mise en place d'une politique des prix agricoles s'appuyant sur des objectifs à long terme, et quelles mesures elle compte prendre pour aider à l'installation des jeunes agriculteurs qui doit devenir une véritable priorité pour nos campagnes.

Agriculture (salariés agricoles).

174. — 12 mai 1982. — M. Lucien Dutard attire l'attention de Mme le ministre de l'agriculture sur la nécessité de développer une politique d'emploi dans le secteur agricole. De nombreux exploitants pourraient utiliser de la main-d'œuvre salariée, soit pour alléger leur propre charge de travail ou celle de leur salarié, soit pour développer leurs productions. La structure pour l'essentiel familiale des exploitations appelle cependant des aménagements permettant éventuellement à plusieurs exploitants d'utiliser les services de salariés. Des contrats de solidarité avec les agriculteurs pourraient leur permettre de recourir à une main-d'œuvre salariée tout en créant un système original d'apport de main-d'œuvre susceptible progressivement d'apporter une solution à la durée du travail dans ce secteur. Il lui demande quelles dispositions elle entend prendre pour mettre en œuvre une politique de l'emploi adaptée au milieu agricole.

Chômage : indemnisation (allocations).

175. — 12 mai 1982. — M. Parfait Jans attire l'attention de Mme le ministre de la solidarité nationale sur la situation souvent dramatique de très nombreuses personnes licenciées peu avant l'âge de cinquante-cinq ans. Lorsqu'elles cessent de bénéficier de l'indemnisation de l'Unedic-Assedic, ces personnes peuvent demeurer plusieurs années sans ressources jusqu'à l'âge de leur retraite. Les salariés licenciés après cinquante-cinq ans peuvent, en effet, bénéficier à soixante ans de la garantie de ressources, à condition de justifier de dix années d'appartenance au régime Unedic-Assedic, y compris les périodes d'indemnisation. Par contre, les salariés licenciés avant cinquante-cinq ans n'y ont pas droit, et du fait de leur âge et de la situation de l'emploi, n'ayant pu retrouver une place, sont en proie à de graves difficultés financières et, de plus, sans aucune couverture sociale. Cette situation concernant des milliers de personnes, M. Parfait Jans demande à Mme le ministre de la solidarité nationale quelles mesures elles compte prendre pour remédier à ces problèmes pour le moins préoccupants.

Défense nationale (défense civile).

176. — 12 mai 1982. — M. Jean Royer expose à M. le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de la décentralisation, qu'il a constaté que la défense civile de la France n'est l'objet d'aucune information étendue, ne dispose que de crédits pratiquement dérisoires, et ne bénéficie pas d'une véritable unité d'organisation. Cependant, il est évident que la défense civile, et notamment la défense anti-atomique, loin de diminuer la portée de notre force de dissuasion, en renforce la signification et l'influence auprès d'un adversaire potentiel, puisque les populations pourraient être mises à l'abri des représailles. De plus, elle donnait à l'ensemble des Français la possibilité de participer directement à leur sécurité et à leur protection au moyen d'une information précise, d'abris et d'équipements souterrains adaptés, qui seraient autant de chances de survie en cas de conflit nucléaire. Enfin, la France rejoindrait l'ensemble des nations qui ont organisé déjà leur défense civile avec lucidité et efficacité. C'est en effet le cas, non seulement des grandes puissances disposant d'un arsenal nucléaire comme les Etats-Unis, l'Union soviétique et la Chine, mais encore de petites nations ne disposant que d'une défense conventionnelle, comme la Suisse, la Suède et Israël. Il lui demande donc alors même que la violence et l'insécurité s'étendent sur tous les continents, quelle politique celui-ci compte définir, et quelles mesures il entend prendre pour assurer, en tout état de cause, une protection civile connue de tous les Français et organisée préventivement de manière efficace.

Electricité et gaz : centrales d'E.D.F. (Basse-Normandie).

177. — 12 mai 1982. — Le 8 février dernier, un protocole d'accord était signé entre le président de la région Midi-Pyrénées, le préfet de région et Electricité de France, accord par lequel l'établissement national s'engageait à participer au développement industriel de Midi-Pyrénées, dans le cadre de la construction puis de l'exploitation de la centrale nucléaire de Golfech. D'après les informations rendues publiques au début du mois d'avril, la contribution d'Electricité de France, qui s'élevait à 10 millions de francs par an pendant la durée du chantier et à 6 millions de francs pendant la durée de fonctionnement de cette centrale, s'ajouterait aux avantages préalablement acquis concernant les retombées fiscales et économiques de type « grand chantier » dont bénéficieraient les entreprises régionales. Compte tenu du précédent créé par le protocole du 8 février, M. Francis Gang demande à M. le ministre de l'Industrie : 1° si le Gouvernement, dont le représentant dans la région a approuvé ce document, a défini une politique pouvant s'appliquer à toutes les régions dans lesquelles se trouve un site nucléaire ; 2° si la région Basse-Normandie, dans laquelle sont implantées la centrale de Flamanville et l'usine de La Hague, est susceptible de bénéficier des mêmes retombées économiques que la région Midi-Pyrénées, étant donné la grave situation dans laquelle elle se trouve au niveau de l'emploi et l'activité industrielle.

S. N. C. F. : tarifs voyageurs.

178. — 12 mai 1982. — M. Pierre Lagorce appelle l'attention de M. le ministre d'Etat, ministre des transports, sur certaines anomalies concernant les différents régimes de réduction de tarifs voyageurs, instaurés dans un souci d'ailleurs louable, de meilleure commercialisation par la S. N. C. F. C'est ainsi que la carte dite « vermeil » semble nettement moins avantageuse pour ses bénéficiaires — par exemple en matière de coût, de renouvellement, de durée, d'utilisation, etc. — que la plupart des autres titres de réduction. On peut d'autant plus le regretter que ces inégalités

affectent une catégorie de citoyens particulièrement digne d'intérêt : celle des personnes âgées. C'est pourquoi il lui demande s'il ne lui paraîtrait pas opportun, dans le cadre à la fois de la « relance » de la S. N. C. F. et de la politique du Gouvernement en faveur du troisième âge, de faire bénéficier les titulaires de la carte « vermeil » d'avantages plus importants comparables à ceux dont bénéficient les titulaires des autres titres de réduction de transport S. N. C. F.

Voie (routes).

179. — 12 mai 1982. — M. Daniel Benoist attire l'attention de M. le ministre d'Etat, ministre des transports, sur la question écrite n° 10-301 qu'il lui a posée en date du 19 février 1982, concernant la construction d'un deuxième pont sur la Loire et l'élargissement de la route nationale 7 de Nevers à quatre voies, restée sans réponse à ce jour. Considérant que le raccordement provisoire prévu au nord par l'avant-projet actuellement établi risque de provoquer, de par l'importance du trafic, une coupure irrémédiable du tissu urbain dans lequel il s'inscrit ; considérant qu'un deuxième pont intégré au sein de la déviation complète de Nevers prévue au S. D. A. U. (de Varennes-Vauzelles à Chailly) permettrait la suppression des nuisances considérables qu'entraîne le passage actuel de la R. N. 7 au centre de Nevers, et le développement harmonieux de l'agglomération au sud de la Loire en écartant de l'ancien pont le trafic de transit ; considérant que les règles actuelles de financement (55 p. 100 Etat, 45 p. 100 collectivités locales) ne tiennent aucun compte de l'importance de l'agglomération déviée et exigent d'une ville moyenne comme Nevers un effort financier considérable, soit 22 p. 100 du montant de l'investissement, évalué en francs 1981 à 160 millions, ce qui représente 25 millions à la charge d'une ville de 50 000 habitants. En conséquence, il lui demande s'il peut lui assurer : 1° que les études de la déviation complète de l'agglomération de Nevers seront entreprises sans retard ; 2° que la réalisation du deuxième pont et de son accès sud sera engagée au plus tôt, en première phase de la déviation complète ; que la part du financement incombant à la ville de Nevers sera réduite à un niveau compatible avec ses moyens et avec l'intérêt direct d'une telle opération pour le trafic de transit.

Transports urbains (métro : Rhône).

180. — 12 mai 1982. — M. Gérard Collomb attire l'attention de M. le ministre d'Etat, ministre des transports, sur la situation des transports en commun dans l'agglomération lyonnaise, car, s'il se réjouit de la volonté gouvernementale de favoriser le développement des transports en commun, notamment dans les villes importantes, il s'inquiète de l'avenir de ceux-ci dans l'agglomération lyonnaise. Le métro de Lyon a un succès qui dépasse les prévisions les plus optimistes et joue déjà un rôle incontestable dans les relations quotidiennes domicile-travail alors que le réseau est encore limité et non maillé. Il va fêter en juin son 200 millionième voyageur depuis sa mise en service en octobre 1978. Il est important que soit défini dès maintenant un réseau à l'échelle de vingt ans et que le 9^e plan en cours d'élaboration prévoit l'engagement de l'Etat pendant cette première période de cinq ans. Au cours de celle-ci, il est de la plus grande importance que soit mise en chantier et réalisée en partie la ligne D. Elle représente la grande transversale Est-Ouest et relie au centre de Lyon les grands ensembles de la Duchère à l'Ouest (où les problèmes des banlieues commencent à naître) de Mermoz à l'Est et des Minguettes au Sud-Est. Cette ligne, par ses correspondances avec les lignes A et B, amorçe le maillage du réseau. La décision de réaliser la première tranche Bellecour-Parilly a été prise par la communauté urbaine et le conseil général en octobre 1979, mais l'Etat ne s'engage toujours pas financièrement. Or, cette ligne devient de plus en plus urgente non seulement pour la première tranche décidée, mais également pour ses prolongements vers Vénissieux et surtout vers l'Ouest. En effet, ce secteur Ouest, composé notamment du quartier ouvrier de Vaise est, de par sa topographie et son caractère d'entournoir, complètement asphyxié au propre et au figuré par la circulation automobile convergente des communes périphériques et de la Z. U. P. de la Duchère. Cette asphyxie contribue à la dégradation de l'habitat, à la paupérisation de Vaise, à la chute du commerce et ne facilite pas la réimplantation d'entreprises dans un secteur où le déficit des emplois s'est considérablement aggravé ces dernières années. Cette vaste zone, à l'inverse d'autres secteurs à desservir, y compris les Minguettes, ne dispose d'aucune possibilité de voirie permettant un rabattement correct de surface sur le métro. Celui-ci est donc la seule solution aux problèmes de transports de l'Ouest. Toutes les études sont concordantes : la desserte du secteur Vaise-Duchère est la seule de l'agglomération qui présente autant d'influence sur la vie sociale, le cadre de vie, les relations domicile-travail. De plus, à cette « rentabilité » sociale incontestable s'ajoute la rentabilité économique puisque le trafic escompté sur le tronçon Bellecour-Vaise par Gorge-du-Loup est tel qu'il engendre une

diminution importante du déficit d'exploitation global du réseau. Or, le ministère des transports pousse le syndicat des transports en commun de la région lyonnaise (S. T. C. R. L.) à engager en priorité la création d'une desserte cadencée utilisant la ligne S. N. C. F. de Lyon-Perrache à Mions. Cette liaison peut, effectivement, améliorer dans un délai très court les relations entre les Minguettes et le centre de l'agglomération comme le recommande la commission Dubebout. Mais cette desserte, dont la plus grande partie resterait à la charge du S. T. C. R. L., risque de retarder la construction de la ligne D et, en particulier, son prolongement sur l'Ouest. En conséquence, il lui demande s'il peut donner des précisions sur les points suivants : la liaison Perrache-Mions ne risque-t-elle pas de retarder le subventionnement de l'Etat pour la ligne D du métro. L'Etat acceptera-t-il de faire, pour la deuxième agglomération de France, le même effort (toutes proportions gardées) que pour la région parisienne en acceptant que soit programmée, donc subventionnée, la grande transversale Ouest-Est, véritable épine dorsale de l'agglomération, avec un échéancier régulier mais peu étalé dans le temps.

Jouets et articles de sports (emploi et activité).

181. — 12 mai 1982. — M. Alain Brune attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la détérioration du marché français du jouet face à la concurrence étrangère. En effet, les résultats du commerce extérieur concernant cette activité pour l'année 1981, font état d'une relative aggravation de notre balance commerciale. La structure de nos importations, qui sont en progression constante, est caractérisée par une croissance très nette des importations de jouets en provenance des pays du Sud-Est asiatique (27 p. 100 de nos achats). Les moindres coûts de production de ces pays nouvellement développés ont pour effet de stimuler leur compétitivité sur le marché du jouet au détriment de la production française et donc, à terme, de l'emploi. En conséquence, il lui demande quelles mesures il entend prendre, au-delà des nécessaires adaptations structurelles de ce secteur, afin qu'à court terme, l'industrie du jouet puisse conserver la part du marché indispensable au maintien de l'emploi dans ce secteur d'activité.

Enseignement secondaire (établissements : Meuse).

182. — 12 mai 1982. — M. Jean-Louis Dumont appelle l'attention de M. le ministre de l'éducation nationale sur les désordres graves que connaît depuis plusieurs années le bâtiment de la cité technique Vauban, à Verdun. Dernièrement, la rupture de têtes de pieux a mis en péril le bâtiment d'internat. Celui-ci, par souci de sécurité, a été fermé et une opération de consolidation a été mise en œuvre. A cet effet, les services techniques compétents mènent des investigations qui doivent permettre la consolidation et donc la sauvegarde du bâtiment. Il apparaît donc nécessaire de porter toute son attention sur la situation de l'enseignement technique à Verdun et de prendre les mesures pour que le fonctionnement normal des classes soit assuré, et qu'en tout état de cause il n'y ait pas démantèlement de cette cité technique. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui donner toutes garanties quant à l'avenir de cette cité technique, afin de rassurer la collectivité locale concernée et notamment les parents et les enseignants.

Professions et activités paramédicales (psychorééducateurs).

183. — 12 mai 1982. — M. Louis Lareng appelle l'attention de M. le ministre de la santé sur la profession de psychorééducateur. En effet, bien que la formation de psychorééducateur soit sanctionnée par un diplôme d'Etat créé en 1974 et obtenu le plus souvent dans le cadre d'une collaboration université-santé, de l'université, cette profession ne bénéficie pas du statut d'auxiliaire médical. Or les psychorééducateurs s'apparentent aux sciences de la rééducation qui comprennent : les masseurs kinésithérapeutes, les orthophonistes, les orthoptistes, les ergothérapeutes et qui sont toutes considérées comme des auxiliaires médicaux. Cette situation anormale a pour conséquence le non-remboursement des actes de psychorééducateurs par la sécurité sociale et une insertion difficile dans la vie professionnelle. En conséquence, il lui demande quelles mesures il compte prendre pour assimiler leur formation et leur fonction aux autres professions paramédicales.

Le présent numéro comporte le compte rendu intégral
des trois séances du mardi 11 mai 1982.

1^{re} séance : page 1957 ; 2^e séance : page 1973 ; 3^e séance : page 1999.

ABONNEMENTS

ÉDITIONS		FRANCE et Outre-mer.	ÉTRANGER	DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION 26, rue Desaix, 75227 PARIS CEDEX 13.
Codes.	Titres			
	Assemblée nationale :			
	Débat :			
03	Compte rendu	84	320	Téléphone } Renseignements : 375-62-31 Administration : 378-61-39
33	Questions	84	320	
	Documents :			TELEX 201176 F DIRJO-PARIS
07	Série ordinaire	468	852	Les DOCUMENTS de l'ASSEMBLÉE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes : — 07 : projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions ; — 27 : projets de lois de finances.
27	Série budgétaire	130	204	
	Sénat :			
08	Débats	102	340	
09	Documents	468	828	
N'effectuer aucun règlement avant d'avoir reçu une facture. — En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande.				
Pour expédition par voie aérienne, outre-mer et à l'étranger, paie ment d'un supplément modulé selon la zone de destination.				

Prix du numéro : 2 F. (Fascicule de un ou plusieurs cahiers pour chaque journée de débats ; celle-ci pouvant comporter une ou plusieurs séances.)