

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

7^e LégislaturePREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1983-1984
(25^e SEANCE)

COMpte RENDU INTEGRAL

3^e Séance du Mardi 18 Octobre 1983.

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. MICHEL SUCHO

1. — Fixation de l'ordre du jour (p. 4224).
2. — Fonds spécial de grands travaux. — Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, d'un projet de loi (p. 4224).
- Discussion générale (suite) :
- MM. Bergelin,
Jean Bernard,
Micaux,
Pistre.
- Clôture de la discussion générale.
Passage à la discussion de l'article unique.
- Article unique (p. 4227).
- M. Micaux.
Adoption de l'article unique.
- Après l'article unique (p. 4228).
- Amendement n° 1 de M. Zeller : MM. Zeller, Douyère, rapporteur de la commission des finances ; Grézard, rapporteur pour avis de la commission de la production ; Delors, ministre de l'économie, des finances et du budget. — Rejet.
- Adoption de l'ensemble du projet de loi.
3. — Location-accession à la propriété immobilière. — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 4229).
- Article 29 (p. 4229).
- Amendement n° 59 de la commission des lois, avec les sous-amendements n° 100 de M. Clément, 85 de Mme Horvath et 101 de M. Clément : MM. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois ; Quilès, ministre de l'urbanisme et du logement.
- Le sous-amendement n° 100 n'est pas soutenu.
- Mme Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet du sous-amendement n° 85.
- Le sous-amendement n° 101 n'est pas soutenu.
- Adoption de l'amendement n° 59, qui devient l'article 29.
- Article 30 (p. 4230).
- Amendement n° 60 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
- Ce texte devient l'article 30.
- Article 31 (p. 4230).
- Amendement n° 61 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
- Ce texte devient l'article 31.

Article 32 (p. 4230).

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

L'article 32 est supprimé.

Article 33 (p. 4231).

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

L'article 33 est supprimé.

Article 34 (p. 4231).

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

Ce texte devient l'article 34.

Article 35 (p. 4231).

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

L'article 35 est supprimé.

Après l'article 35 (p. 4231).

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

Article 36 (p. 4232).

Amendement n° 67 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Ce texte devient l'article 36.

Article 37 (p. 4232).

Amendement n° 68 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Ce texte devient l'article 37.

Article 38 (p. 4232).

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

Adoption de l'article 38 modifié.

Après l'article 38 (p. 4232).

Amendement n° 71 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Article 39 (p. 4232).

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

Ce texte devient l'article 39.

Article 40 (p. 4233).

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

Adoption de l'article 40 modifié.

Article 41. — Adoption (p. 4233).

Article 42 (p. 4233).

Amendement n° 74 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

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

Amendement n° 82 rectifié de Mme Horvath: Mme Horvath, M. le rapporteur.

Sous-amendement n° 102 du Gouvernement: MM. le ministre, le rapporteur, Mme Horvath. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Adoption de l'article 42 modifié.

Après l'article 42 (p. 4234).

Amendements n° 86 de Mme Horvath et 75 de la commission: Mme Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet de l'amendement n° 86; adoption de l'amendement n° 75.

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

Article 43. — Adoption (p. 4234).

Vote sur l'ensemble (p. 4234).

Explications de vote:

M^{me} Horvath,
MM. Portbeault,
Micaux.

MM. le ministre, Portbeault.

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

4. — Dépôt d'un rapport (p. 4235).

5. — Ordre du jour (p. 4235).

PRESIDENCE DE M. MICHEL SUCHOD, 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 vendredi 28 octobre 1983 inclus.

Ce soir, à vingt et une heures trente:

Suite du projet sur le fonds spécial de grands travaux;

Suite du projet sur la location-accession.

Mercredi 19 octobre 1983,

A neuf heures trente:

Projet complétant la loi relative à la démocratisation du secteur public.

Mercredi 19 octobre 1983,

A quinze heures, après les questions au Gouvernement, et vingt et une heures trente.

Jeudi 20 octobre 1983,

A neuf heures trente, quinze heures et vingt et une heures trente.

Vendredi 21 octobre 1983,

A neuf heures trente, quinze heures et vingt et une heures trente.

Samedi 22 octobre 1983,

A neuf heures trente, quinze heures et vingt et une heures trente.

Eventuellement, lundi 24 octobre 1983,

A dix heures, quinze heures et vingt et une heures trente:
Discussion générale et première partie du projet de loi de finances pour 1984.

Mardi 25 octobre 1983,

A neuf heures trente, seize heures et vingt et une heures trente:

Deuxième partie du projet de loi de finances pour 1984:

Droits de la femme;
Commerce extérieur et tourisme;
Commerce et artisanat.

Mercredi 26 octobre 1983,

A neuf heures trente:

Commerce et artisanat (suite);
Temps libre, jeunesse et sports.

A quinze heures:

Après les questions au Gouvernement,

Et vingt et une heures trente:

Légion d'honneur et ordre de la Libération;
Suite de l'ordre du jour du matin;
Justice.

Jeudi 27 octobre 1983,

A neuf heures trente, quinze heures et vingt et une heures trente:

Intérieur et décentralisation;
Formation professionnelle;
Anciens combattants.

Vendredi 28 octobre 1983,

A neuf heures trente:

Premier ministre (services généraux, S. G. D. N., Conseil économique et social), relations avec le Parlement, journaux officiels;

Plan, aménagement du territoire et économie sociale.

— 2 —

FONDS SPECIAL DE GRANDS TRAVAUX

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

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi modifiant, à compter du mois d'août 1984, le taux de la taxe spécifique sur les produits pétroliers perçus au profit du fonds spécial de grands travaux (n° 1716, 1755).

Cet après-midi, l'Assemblée a commencé d'entendre les orateurs inscrits dans la discussion générale.

La parole est à M. Bergelin.

M. Christian Bergelin. Monsieur le ministre de l'économie, des finances et du budget, vous nous demandez aujourd'hui d'approuver le projet de loi modifiant, à compter du mois d'août 1984, le taux de la taxe spécifique sur les produits pétroliers perçue au profit du fonds spécial de grands travaux. Je tiens à vous informer, au nom du groupe du rassemblement pour la République, que nous ne voterons pas ce projet qui augmente une fois de plus les prélèvements fiscaux et qui pénalise le secteur automobile qui, vous l'avouerez, n'en a pas besoin actuellement. Il me paraît important de donner dans cette enceinte les raisons de notre opposition de principe.

Bien évidemment, nous ne contestons pas la nécessité d'aider le secteur du bâtiment et des travaux publics et d'intensifier le programme d'économies d'énergie, car ce sont deux activités vitales pour le développement économique de notre pays. Mais nous dénonçons l'opération dont les buts politiques nous semblent plus présents que la recherche de l'efficacité économique. En effet, le Gouvernement, frappé de plein fouet par les contraintes de l'austérité — sanction de la gestion laxiste de sa première période au pouvoir — a sensiblement réduit les dépenses d'équipement de l'Etat. Pour masquer ce recul, le Gouvernement a créé une structure hypercentralisée et contrôlée par le ministère des finances. Elle doit montrer aux Français que le Gouvernement, soucieux de la relance de la production, soutient activement les entreprises du bâtiment et des travaux publics par des investissements importants et rapides.

La bonne volonté du Gouvernement peut être sérieusement mise en doute quand on s'aperçoit que cette opération politique s'accompagne d'une manipulation fiscale. Le ministère des finances aurait pu recourir à la technique utilisée pour le fonds spécial d'investissement routier. Mais elle avait le grave inconvénient d'être soumise au régime juridique des comptes spéciaux du Trésor, les recettes et les dépenses devant alors être prévues et comptabilisées dans le cadre de la loi de finances.

Le fonds spécial de grands travaux obéit à des règles différentes. C'est un établissement public administratif, doté de l'autonomie financière et alimenté par une ressource fiscale. L'intérêt de cette formule pour vous, monsieur le ministre, réside dans le fait que les recettes ainsi procurées ne sont pas budgétisées, alors qu'elles constituent réellement un impôt supplémentaire dont le montant augmente selon une courbe exponentielle. Qu'on en juge : 1982, 82 millions de francs ; 1983 : 980 millions ; 1984 : 1 280 millions. Et les modifications apportées par le présent projet permettront au fonds de recevoir 1 700 millions en année pleine. Où s'arrêtera, monsieur le ministre, cette progression vertigineuse ?

Vous n'allez d'ailleurs pas en rester là puisque vous avez déjà décidé de lancer une troisième tranche en 1984.

Contrairement à ce que vous déclariez le 12 juillet 1982 dans cet hémicycle, vous êtes en train d'instituer un « nouveau système permanent de financement des investissements publics », qui tourne le dos aux règles habituelles d'une saine gestion des finances publiques.

Cette technique du camouflage du déficit budgétaire n'est pas ponctuelle. Elle est de plus en plus employée par un gouvernement en difficulté. En 1984, par exemple, le Gouvernement ne couvrira plus le surcoût du gaz algérien. Là comme ailleurs, vous signez des accords ruineux pour la France, vous vous engagez dans un premier temps à payer sur le budget de l'Etat puis, ne pouvant plus, vous vous déchargez de tout sur Gaz de France. En recevant la première facture, qui devait se chiffrer à un peu plus de un milliard de francs, cet établissement a dû être particulièrement satisfait...

L'accroissement des impôts et la manipulation budgétaire suffiraient à eux seuls à provoquer notre hostilité. Le bilan que nous pouvons déjà faire, un an après le lancement de la première tranche, conforte notre opposition et confirme hélas ! nos craintes antérieures. En effet, vous présentiez à l'époque la création de ce fonds comme la manifestation d'un soutien supplémentaire aux secteurs du bâtiment et des travaux publics et des économies d'énergie. Malheureusement, ce supplément provenant essentiellement de l'emprunt sur le marché financier ne compense pas le désengagement remarqué de l'Etat en matière d'investissement, désengagement commencé dans le milieu de 1982 et qui se poursuivra en 1984 puisque les crédits d'équipement civil ne progresseront que de 4,8 p. 100 l'année prochaine.

Il est donc un peu facile et, à vrai dire, peu orthodoxe de diminuer l'effort public d'investissement, de se décharger sur les collectivités locales, qui sont devenues de véritables proies innocentes de la décentralisation, d'augmenter les impôts et de présenter le tout comme un symbole du combat gouvernemental contre la récession économique. Ce projet est plutôt le symbole de l'impuissance et de l'improvisation du Gouvernement au jour le jour. On ne peut pas dire que ce fonds spécial ait réussi à sauver le secteur du bâtiment qui, déjà fragile, n'avait pas besoin de subir de plein fouet les méfaits de la politique industrielle.

Le fonds visait un double objectif : relance de l'investissement public et soutien au bâtiment et aux travaux publics. Il présente un double échec : les investissements ont reculé en volume de 5 p. 100 en 1982 et on s'attend à une baisse de 3 p. 100 en 1983.

Le secteur public ne peut présenter un bilan plus flatteur, puisque ses investissements ont chuté de 8 p. 100 en volume en 1982, et que l'année 1983 ne sera guère meilleure.

Quant au secteur du bâtiment et des travaux publics, il subit une sévère récession. En 1982, il employait 1 700 000 actifs, soit 8 p. 100 de la population active. Depuis la fin de 1982, l'indice d'activité accuse un recul de 8 p. 100 l'an. L'année 1983 verra donc un nouveau recul de cette activité particulièrement sensible pour le gros œuvre.

L'ensemble du secteur est, en outre, affecté par les retards et les limitations apportés à l'emploi des crédits budgétaires. Les carnets de commandes se sont rapidement dégradés, et les prévisions d'activité des entrepreneurs sont plus pessimistes qu'elles ne l'ont jamais été. Dans ce secteur, on compte 15 p. 100 de chômeurs.

Voilà un constat qui rend vos propos de l'an dernier caducs, monsieur le ministre, puisque vous déclariez attendre un redressement notable et rapide des carnets de commandes. Une fois de plus, la réalité vous contredit. Rien que pour le logement, on peut apprécier l'ampleur de l'échec : 400 000 logements en 1981, 343 000 en 1982 et 310 000 seulement en 1983 au lieu des 400 000 prévus.

Dans le domaine des économies d'énergie, il semblerait que les résultats enregistrés jusqu'à ce jour soient largement inférieurs aux objectifs annoncés par notre rapporteur. Il prévoyait

une économie d'environ 4 millions de T.E.P. supplémentaires d'ici à 1990, alors que nous en sommes à peine à 120 000.

L'ensemble de cette opération, monsieur le ministre, nous fait penser aux vases communicants, et c'est une habitude que vous prenez de transférer régulièrement sur d'autres les charges de l'Etat.

La structure hypercentralisée du F.S.G.T. nous fait craindre que la répartition des crédits entre les régions ne soit pas aussi égale qu'elle pourrait l'être.

En définitive, ce projet ne masque pas la récession que votre politique entraîne. L'Etat ne peut plus remplir ses engagements fondamentaux et ne contrôle plus la situation. C'est pourquoi le groupe R.P.R. ne votera pas ce projet qui, contrairement aux apparences, n'apporte aucun soutien réel aux activités du secteur du bâtiment et des travaux publics. (*Applaudissements sur les bancs du rassemblement pour la République et de l'union pour la démocratie française.*)

M. le président. La parole est à M. Jean Bernard.

M. Jean Bernard. Monsieur le ministre, mes chers collègues, j'interviendrai brièvement dans ce débat au nom du groupe socialiste et aussi en ma qualité de rapporteur du budget des transports terrestres.

Je viens d'entendre le morceau de bravoure de M. Bergelin qui a dressé un constat, mais qui n'a fait aucune proposition susceptible, dans le contexte actuel, d'infléchir la situation qu'il a dénoncée dans les travaux publics et le bâtiment.

M. Georges Benedetti. Très juste. C'est vrai !

M. Jean Bernard. Ce débat a lieu alors que nous nous apprêtons à voter le budget. Et je tiens à souligner que ce projet qui a pour objet de permettre le lancement rapide d'une deuxième tranche d'opérations du fonds spécial de grands travaux va conforter le budget de l'équipement qui, nous le verrons, n'est pas si misérable que le prétend M. Bergelin. Il constitue en effet une priorité dans les orientations dégagées à l'occasion de ce projet de budget de 1984. C'est là une première constatation.

Ce projet de loi se situe dans le droit fil de la loi d'orientation des transports intérieurs dont nous connaissons déjà un grand nombre de décrets d'application. Il se place, en outre, dans la phase terminale de la préparation du IX^e Plan. Et je tiens à souligner que tant les options retenues pour la première tranche de grands travaux — un compte rendu nous a été fait par M. le ministre à ce sujet — que les orientations fixées pour la seconde tranche sont parfaitement cohérentes avec les objectifs de la loi d'orientation des transports intérieurs et du IX^e Plan qui est en cours de préparation. Cela est vrai pour le rail, la route, les transports urbains et interurbains, les voies d'eau et la sécurité.

Je tiens donc à souligner de nouveau cette cohérence.

Mais je voudrais également appeler l'attention de certains de mes collègues sur une autre cohérence.

J'ai assisté, comme bien d'autres, aux discussions en commission et j'ai entendu, de la part de la majorité comme de l'opposition — qui conteste le principe de ces mesures, mais en attend comme tout le monde le bénéfice...

M. Adrien Zeller. Tous les Français paieront !

M. Jean Bernard. ... des propositions d'extension de l'utilisation de ce fonds. Pour ma part, je vois là un piège. Il s'agit de prélever sur l'essence une taxe supplémentaire. Les consommateurs d'essence ne verraient certainement pas d'un bon œil que le produit de cette taxe soit utilisé à d'autres fins que les économies d'énergie ou l'harmonisation des transports. Nous ne pouvons donc pas suivre l'avis, même bien intentionné, de ceux de nos collègues qui demandent que toutes sortes de grands travaux puissent être intégrés dans cette seconde tranche d'opérations du fonds spécial.

Il me faut aussi souligner combien ce fonds constitue un outil parfaitement adapté aux besoins conjoncturels dans les secteurs des travaux publics et de la construction, à Paris comme dans les provinces. Le compte rendu qui nous a été fait de l'utilisation de ce fonds montre combien celle-ci a été souple et efficace, sous réserve d'un contrôle auquel le Gouvernement se soumet de bon gré, ce dont nous lui donnons acte.

M. Zeller a souhaité — je crois même qu'il a déposé un amendement en ce sens — que, dans le cadre de la décentralisation, les fonds soient purement et simplement versés aux régions. Je lui répondrai que la décentralisation est effective puisque le dialogue et la négociation entre le pouvoir central et les régions constituent une pratique constante dans le cadre de la préparation du IX^e Plan. La réserve des fonds ainsi consacrés à certaines

opérations n'est pas contradictoire avec les besoins des régions préalablement et régulièrement exprimés au niveau du pouvoir central dans le cadre de l'élaboration du Plan.

En tant que député lorrain, je me permettrai de rappeler que dans cette deuxième tranche d'opérations du fonds spécial de grands travaux, comme dans la première, des travaux ont été retenus sur la R.N. 4. Depuis 1981, j'ai constaté un accélération des travaux sur cet axe qui — nos collègues ne l'ignorent pas — est l'un des plus chargés de France. En semaine 50 p. 100 du trafic est constitué de poids lourds et les accidents meurtriers y sont presque quotidiens. Je me réjouis que les travaux soient prévus, et je demande que leur réalisation soit accélérée. Je rappelle d'ailleurs qu'il avait été prévu de les réaliser en même temps que l'autoroute A 4 qui est en service depuis 1976 !

Je ferai, enfin, une suggestion. Il s'agit, dans le cadre des orientations du Plan, de répondre aux besoins des différentes régions de France, et je rejoins mon collègue de Caumont sur ce point. Mais il faut aussi répondre aux besoins des entreprises en difficultés. Je souhaite donc que, tout en respectant les orientations du Plan, on procède sur le terrain à une répartition harmonieuse pour offrir du travail aux entreprises qui en attendent.

Ce projet fort important consacre la volonté du Gouvernement et de la majorité, malgré les difficultés auxquelles le pays est confronté, et en dépit de l'héritage qui nous a été légué, d'assurer la modernisation des transports qui constitue l'une des priorités du Plan en préparation. (*Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.*)

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

M. Pierre Micau. Monsieur le ministre, ce fonds spécial m'apparaît, en effet, bien spécial, et cela à plusieurs titres.

Avant mai 1981, j'avais cru comprendre que l'on envisageait de réaliser à l'aide de ce fonds de grands ouvrages et non de grands travaux. Il y avait là, dans mon esprit, plus qu'une nuance.

Ce matin en commission, on nous a remis une fiche relative aux économies d'énergie. J'y vois beaucoup de saupoudrage, mais nulle trace de grands ouvrages, et c'est pour moi une déception. Je me permets donc de suggérer à la majorité de procéder à une réorientation.

Ce fonds m'apparaît également « spécial » dans la mesure où, dans la conjoncture actuelle, il n'apporte aucune solution dans le secteur du bâtiment et des travaux publics. Mais loin de moi l'idée que vous ne vous souciez pas autant que moi de ce problème, monsieur le ministre. Mon collègue Bergelin vient d'y faire allusion, et je ne puis que m'associer à son propos.

M. René André. Très bien !

M. Pierre Micau. La deuxième tranche, encore très « spéciale », nous était annoncée pour le mois de mars. Nous l'attendons encore ! Monsieur le ministre, vous avez sûrement une explication, liée à la masse monétaire ou à l'inflation. Mais alors, pourquoi nous avoir promis cette deuxième tranche pour le mois de mars ? Le secteur du bâtiment et des travaux publics l'attend plus qu'impatiemment !

Il apparaît que ce serait une deuxième tranche d'automne. Mais que je sache, nous sommes en automne. Va-t-on attendre l'hiver ? Les entreprises du bâtiment et des travaux publics attendent, et les chômeurs avec elles.

En fait, ce qui est surtout « spécial » c'est qu'on nous demande de vous accorder un chèque en blanc pour cet établissement public qui décide de l'orientation des crédits et les utilise à sa guise. (*Applaudissements sur les bancs de l'union pour la démocratie française et du rassemblement pour la République. — Murrures sur les bancs des socialistes et des communistes.*) Cela ne saurait nous donner satisfaction, car le Parlement doit avoir son mot à dire.

J'en arrive même à me demander si nous ne sommes pas en présence d'un graptapena. (*Exclamations sur les bancs des communistes.*) Compte tenu des prévisions d'évolution du budget des transports et du logement pour 1984, je me demande dans quelle mesure ce fonds est réellement « spécial », et s'il ne s'agit pas tout simplement de venir au secours du budget général.

Je regrette, sans lui en faire le reproche — il a certainement ses raisons —, que M. le ministre des transports ne soit pas présent ce soir, car la seconde partie de mon propos s'adressait beaucoup plus à lui qu'à vous, monsieur le ministre, et vous voudrez bien m'en excuser.

Dans la note qui nous a été remise, on nous parle de production d'énergie à partir du charbon, des ordures ménagères, du bois, etc., mais il n'est fait nulle mention des économies d'éner-

gie qui pourraient être réalisées à partir des centrales nucléaires, et que préconisaient pourtant naguère les nombreux écologistes de la majorité.

Pour rééquilibrer notre balance commerciale, pour économiser des devises, nous devons utiliser l'énergie gaspillée dans les centrales nucléaires. Personne n'ignore le principe de Carnot qui s'applique aussi aux centrales nucléaires : un tiers seulement de l'énergie produite est utilisée. Or on pourrait utiliser la vapeur qui s'échappe des condenseurs et que les ignorants accusent de polluer l'atmosphère. Il y a dans ce volutes de vapeur un trésor de dollars, de devises fortes !

Je confesse que rien n'a été fait hier pour récupérer cette énergie...

M. Jean Bernard. Bravo !

M. Pierre Micau. ... mais il y a là un capital potentiel et il n'est plus admissible de ne pas l'exploiter.

Je suis fondamentalement convaincu qu'il y a là un problème à attaquer de front.

M. René André. Parfait !

M. Pierre Micau. L'Etat doit accompagner l'effort dès le stade des études, qui sont onéreuses, puis, lorsque la faisabilité sera démontrée, apporter du capital. Et 20 p. 100 ne sont pas suffisants.

Il conviendra également d'accorder des différés d'amortissement.

Vous aurez constaté ce soir, monsieur le ministre, que l'opposition peut non seulement critiquer, mais aussi proposer. (*Applaudissements sur les bancs de l'union pour la démocratie française et du rassemblement pour la République.*)

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

M. Charles Pistre. Monsieur le ministre, mes chers collègues, j'avais préparé une intervention, mais je vais la modifier quelque peu en fonction des propos tenus par nos collègues de l'opposition. En effet, il m'est arrivé de ne pas très bien comprendre la façon dont ils envisagent les choses et quelles sont exactement leurs propositions.

Ce fonds est aujourd'hui couvert à 98 p. 100 en autorisations de programme, les crédits de paiement ont été réunis pour plus des deux tiers. Dans la mesure où la plus grande partie des crédits a été consommée, et cela très rapidement, je ne comprends pas pourquoi nos collègues de l'opposition se plaignent que les choses n'aient pas été assez vite. Bien sûr, on peut toujours aller plus vite. Mais si l'on allait trop loin en ce sens, on nous le reprocherait également.

Il est clair que les effets induits de ce fonds ne sont pas quantifiables, mais ils ne sont pas négligeables. En effet, le déenclavement de certaines régions a été accéléré et, par voie de conséquence, les conditions du développement économique en ont été facilitées.

Par ailleurs, l'expérience acquise en matière d'isolation, par exemple, servira à nos entreprises et permettra un développement de ce secteur de production.

Le maintien ou la création d'emplois dans le secteur du bâtiment et des travaux publics est aussi l'une des conséquences des opérations du fonds. Cela n'est peut être pas suffisant, mais que n'aurions-nous pas entendu si nous n'avions rien fait ?

Le dynamisme qui a été exigé des entreprises qui ont dû réagir très vite aux programmes décidés est un autre effet induit qui ne me paraît pas totalement négligeable.

J'ajoute que le fonds constitue un outil technique, politique et financier d'accompagnement de la politique définie dans le Plan.

Cela étant, je me bornerai à présenter deux remarques et deux suggestions.

Première remarque : j'ai eu la curiosité de lire les propos qui ont été tenus lors de la création de la taxe spécifique sur les produits pétroliers, et j'ai noté que nos collègues de l'opposition avaient manifesté leur réprobation et leur inquiétude devant la mise en place d'un outil qu'ils jugeaient lourd et inefficace. Ils estimaient que cet établissement public serait une structure qui se surajouterait à d'autres. Or, aujourd'hui, personne ne remet plus en cause ce système, chacun s'accordant à reconnaître que la structure est légère et qu'elle a été efficace.

Deuxième remarque : l'opposition, si j'en juge par les observations présentées par ses représentants en commission des finances, regrette l'augmentation du taux de la taxe. Or d'autres membres de l'opposition ont adopté ce matin, devant la commission de la production et des échanges, une position inverse, puisqu'ils ont regretté que cette augmentation ne soit pas intervenue dès le début de la crise pétrolière, c'est-à-dire en 1973 ou 1974, de façon à créer un choc salutaire.

Là aussi, l'opposition devrait « accorder ses violons » et éviter de tenir des propos aussi contradictoires.

M. René André. Commencez par accorder vos propres violons !

M. Charles Pistre. Par ailleurs, il est difficile de prétendre qu'on veut accroître le travail offert au bâtiment et aux travaux publics lorsque, dans le même temps, on refuse de voter les moyens qui sont proposés. La position du R. P. R., en particulier, me paraît peu cohérente...

M. André Soury. Ce n'est pas nouveau !

M. Charles Pistre. ... et je suis gentil.

Quant au caractère prétendument vertigineux de l'augmentation, je rappelle qu'elle représente un peu moins de cinq centimes par litre. Décidément, l'opposition n'a pas besoin de monter bien haut pour être saisie du vertige.

M. Pierre Micaux. Elle n'a pas le vertige en ce moment !

M. Charles Pistre. Autre paradoxe : l'opposition reproche à la majorité d'accroître les dépenses, mais elle ne cesse de déplorer l'insuffisance des crédits. Un jour viendra où il faudra choisir : ou bien l'on se donnera les moyens de mettre en œuvre une politique en faveur du bâtiment et des travaux publics, ou bien l'on devra renoncer à conduire une telle politique.

Le Gouvernement offre là un moyen non négligeable, sur lequel, me semble-t-il, nous aurions pu, les uns et les autres, être d'accord.

Après ces brèves remarques, je présenterai deux suggestions.

Contrairement à M. Zeller, je ne pense pas qu'il soit possible de régionaliser ce fonds. Pourtant, Dieu sait que je suis régionaliste ! Il me paraît, en effet, nécessaire, sinon d'« égaliser » les interventions du fonds, du moins d'avoir une politique plus « égale » entre les régions. Je sais bien que c'est largement indépendant de la volonté des dirigeants du fonds et que cela résulte surtout d'un manque d'information à la base — non seulement au niveau des régions elles-mêmes, mais aussi au niveau des autres collectivités locales, et parfois de certains offices d'H. L. M., qui ne sont pas toujours très au courant des possibilités offertes et ne conçoivent pas de projets.

Les critères de distribution sont mal connus. En particulier, il importe de bien connaître le régime d'octroi des P. A. L. U. L. C. S. — primes à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale — pour ce qui concerne les travaux effectués dans le bâtiment. Mais ne pourrait-on éviter la perpétuation de certaines distorsions, en particulier entre ce que j'appellerai le « croissant fertile », qui va de la Bretagne jusqu'à la région Rhône-Alpes, en passant par le Nord et l'Est, et le reste du territoire ? Ne pourrait-on également rechercher une égalisation sur certains secteurs d'intervention ?

J'en viens à ma seconde suggestion. L'objectif initial du fonds spécial de grands travaux était la réalisation rapide de travaux présentant un intérêt économique et social évident. Cet objectif est atteint. Mais il serait souhaitable, grâce à un accroissement des crédits, d'augmenter les travaux mis en chantier grâce à ce fonds.

M. le président. Concluez, mon cher collègue.

M. Charles Pistre. Je vais conclure, monsieur le président.

Vous avez déclaré, monsieur le ministre, que de nouveaux secteurs seraient ouverts, en particulier dans l'industrie, le logement et, éventuellement, le réseau ferroviaire et les voies navigables. Certes, ainsi que l'a souligné mon collègue Jean Bernard, cette ouverture ne doit pas être générale. Mais il serait souhaitable de se demander, non pour la deuxième tranche, mais dans l'avenir, si certains grands travaux, je dirai presque certains grands ouvrages, ne pourraient pas être éligibles à un tel fonds, à condition, bien entendu, que des précautions soient prises et que des critères de choix très sévères soient fixés. Je pense, par exemple, à de grands barrages, qui présentent un intérêt non seulement hydraulique mais aussi agricole et qui entraînent quantité d'avantages induits.

En conclusion, le succès remporté par ce fonds spécial de grands travaux prouve combien la formule est intéressante et souple.

Les contorsions de l'opposition, qui se proclame d'accord, tout en annonçant qu'elle ne votera pas le texte, sans pour autant voter contre...

M. Christian Bergelin. Cela suffit !

M. René André. Le terme de « contorsions » constitue une agression inutile !

M. Charles Pistre. Le mot « contorsions » vous choque. Je le retire.

M. René André. Merci !

M. Charles Pistre. Disons que les difficultés rencontrées par l'opposition pour expliquer ses contradictions...

M. Christian Bergelin. Expliquez-vous vous même !

M. Charles Pistre. ...montrent qu'il est difficile de s'opposer à l'adoption de ce texte.

Pour notre part, nous voterons pour le présent projet de loi, en souhaitant que la deuxième tranche soit mise en œuvre dans les meilleurs délais et bientôt suivie d'une troisième. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

M. le président. La discussion générale est close.

La parole est à M. le ministre de l'économie, des finances et du budget.

M. Jacques Delors, ministre de l'économie, des finances et du budget. Monsieur le président, je m'exprimerai à propos de l'amendement n° 1.

M. le président. Aucune motion de renvoi en commission n'étant présentée, le passage à la discussion de l'article unique du projet de loi dans le texte du Gouvernement est de droit.

Je rappelle qu'à partir de maintenant, peuvent seuls être déposés les amendements répondant aux conditions prévues aux alinéa 4 et suivants de l'article 99 du règlement.

Article unique.

M. le président. « Article unique. — A compter d'une date fixée par un arrêté du ministre de l'économie, des finances et du budget entre le sixième et le dixième jour ouvrable du mois d'août 1984, le taux de la taxe spécifique sur les produits pétroliers instituée par la loi n° 82-669 du 3 août 1982 portant création du fonds spécial de grands travaux est porté à 4,7 centimes par litre. »

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

M. Pierre Micaux. Monsieur le président, mon collègue Adrien Durand, député de la Lozère, qui était inscrit sur l'article, a été rappelé dans sa circonscription. Aussi m'a-t-il demandé de donner lecture de l'intervention qu'il avait préparée. Me le permettez-vous ?

M. le président. Je vous en prie.

M. Pierre Micaux. Nous avons dit ce matin, en commission, que nous n'étions pas opposés à l'augmentation du taux de la taxe spécifique sur les produits pétroliers, à condition toutefois que cette hausse soit modérée et que l'affectation de ces crédits soit judicieuse et équitable.

« Sur ce point, il est très regrettable que le Parlement ne soit pas associé à la programmation de ces travaux et se trouve ainsi placé devant le fait accompli.

« C'est ainsi que, dans la répartition des deux premières tranches, le Languedoc-Roussillon a été très défavorisé, pour ne pas dire oublié.

« Par exemple, pour la deuxième tranche, en matière de travaux routiers, seul l'aménagement de la rocade sud d'Alès a été prévu. Or, dans ce domaine, les besoins sont très urgents. Je pense en particulier à l'état déplorable de la R. N. 88, qui dessert le sud du Massif central et qui traverse sept chefs-lieux de département entre Lyon et Toulouse.

« C'est pourquoi je vous demande, monsieur le ministre, avec une insistance toute particulière que, dans le cadre d'un contrat Etat région, vous inscrivez, si possible dès la deuxième tranche, une somme substantielle pour l'aménagement de la R. N. 88 dans la traversée du Languedoc-Roussillon, c'est-à-dire de la Lozère, où elle constitue un hiatus, un goulet d'étranglement très préjudiciable à l'économie interrégionale, surtout en hiver.

« J'espère, monsieur le ministre, que vous voudrez bien tenir compte de mon intervention et, d'avance, je vous en remercie. »

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

Je mets aux voix l'article unique.

(L'article unique est adopté)

Après l'article unique.

M. le président. Je suis maintenant saisi d'un amendement n° 1 de M. Zeller, qui tend à insérer un article additionnel après l'article unique.

Cet amendement est ainsi rédigé :

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

« Le produit de la majoration de la taxe spécifique sur les produits pétroliers prévue à l'article ci-dessus est affecté aux établissements publics régionaux, à la région de Corse et aux régions d'outre-mer qui les affectent aux objectifs de la loi.

« Les modalités de cette répartition sont arrêtées par décret en Conseil d'Etat en tenant compte des trois critères suivants : population, nombre de logements, longueur du réseau routier de chacune des collectivités territoriales concernées. »

La parole est à M. Zeller.

M. Adrien Zeller. Après ce que j'ai entendu, je n'ai guère l'espoir d'être suivi par mes collègues de la majorité. Toutefois, étant un régionaliste convaincu et conséquent, je pense que, à partir du moment où la loi d'orientation sur les transports édicte des réglementations particulières aux régions, à partir du moment où ces dernières sont chargées du développement économique et où elles ont, comme c'est le cas de la région que je représente, engagé des politiques très actives dans le domaine des économies d'énergie, il est désormais possible de leur donner les moyens de remplir les missions que leur ont confiées les lois successives que nous avons évoquées dans cette enceinte.

Pour faire face à leurs missions, les régions disposent de moyens qui représentent actuellement 0,15 p. 100 de la production intérieure brute. La commission spécialisée chargée des problèmes régionaux dans la préparation du IX^e Plan a souligné le caractère insuffisant de ces moyens.

Une répartition plus équitable pourrait, selon nous, être obtenue grâce à une clé de distribution qui prendrait en compte la population, le nombre de logements et des critères objectifs tels que la longueur du réseau routier — ce qui avantagerait les régions défavorisées, comme le Massif central.

A partir du moment où l'on prône partout la décentralisation, je ne vois vraiment pas pourquoi nos régions seraient considérées comme mineures et incapables de gérer des crédits de cet ordre avec au moins autant d'efficacité et de rapidité que le fonds spécial de grands travaux ou l'agence française pour la maîtrise de l'énergie, qui a fait une part importante du travail.

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

M. Raymond Douyère, rapporteur de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan. La commission n'a pas examiné cet amendement.

A titre personnel, je pense que l'Assemblée devrait le repousser.

En effet, si l'on a créé un établissement public à caractère administratif, doté de l'autonomie financière, ce n'est pas pour redistribuer ensuite aux régions le produit de la taxe perçue. La proposition de M. Zeller aurait pu être présentée lorsque nous avons fixé les modalités de fonctionnement du fonds, mais elle n'a pas sa place dans le présent débat.

Quant aux modalités de répartition, M. Zeller a suggéré que soient pris en compte la population, le nombre de logements et la longueur du réseau routier. On pourrait encore trouver d'autres critères. Je lui rappelle que l'objet même du fonds est de répondre de façon sélective et rapide à des problèmes d'intérêt national, même si les projets sont présentés par des départements ou par des régions.

L'amendement ne présente donc aucun caractère de nouveauté et son adaption n'améliorerait en rien le fonctionnement du fonds...

M. Adrien Zeller. Merci pour les régions !

M. Raymond Douyère, rapporteur. ... d'autant que les régions peuvent actuellement présenter elles-mêmes des projets au fonds.

M. le président. La parole est à M. Gréizard, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges.

M. Léo Gréizard, rapporteur pour avis. La commission de la production et des échanges n'a pas été saisie de cet amendement.

A titre personnel, je présenterai deux remarques.

Premièrement, les fonds concernant l'agence pour les économies d'énergie ont précisément été calculés à partir des opérations régionales effectuées en juillet 1982. Les régions ont donc servi de référence.

Deuxièmement, en matière de transports, les paramètres évoqués par l'auteur de l'amendement n'admettent aucune corrélation utilisable pour les voies ferrées.

Dans ces conditions, l'amendement ne me semble apporter aucun élément nouveau et je suis personnellement enclin à le rejeter.

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

M. le ministre de l'économie, des finances et du budget. Les premières discussions que nous avons eues en commission à l'Assemblée nationale et au Sénat sur les relations entre le budget de l'Etat et la décentralisation ont montré une certaine incohérence, tout au moins une contradiction, dans les revendications qui étaient exprimées. Nous aurons l'occasion d'en reparler à propos de la loi de finances. On ne peut à la fois réclamer la rigueur au niveau national et demander l'octroi de crédits aux collectivités décentralisées.

M. Pierre Micaux. Nous n'avons pas réclamé la rigueur !

M. le ministre de l'économie, des finances et du budget. Vous ne l'avez pas réclamée, mais elle aurait été nécessaire.

M. Pierre Micaux. Naguère vous parliez bien d'austérité !

M. le ministre de l'économie, des finances et du budget. Et si vous étiez au Gouvernement, ce serait la même chose. Vous le savez, d'ailleurs, très bien. Ce n'est pas, messieurs, en vous cantonnant dans une opposition purement négative que vous ferez progresser le débat démocratique en France et il me paraît inutile de répondre à des propos uniquement destructeurs et négatifs. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

M. René André. Lorsque vous étiez dans l'opposition, vous faisiez de même !

M. le ministre de l'économie, des finances et du budget. En écoutant M. Bergelin, je repensais à la politique de relance conduite par M. Chirac en 1975 et 1976 et je me demandais si l'orateur était bien d'accord sur les thèses économiques du responsable de son parti. Mais passons !

M. Christian Bergelin. Et la débudgétisation, monsieur le ministre ? Vous n'en avez pas parlé ! C'est pourtant le problème important.

M. le ministre de l'économie, des finances et du budget. Pour le reste, la décentralisation est dans une phase de mise en œuvre et nous devons garder à notre disposition quelques instruments de cohérence.

J'ai noté les propositions qui ont été présentées en ce qui concerne la Lorraine et le Languedoc, notamment par M. Micaux, qui intervenait au nom de M. Durand, à propos du réseau routier de Lozère. Je transmettrai leurs souhaits au ministre des transports et je demanderai que leur soient précisés les points qui sont inscrits pour l'instant, après concertation avec les régions.

J'ajoute enfin que, pour les P.A.L.U.L.O.S. et les actions guidées par l'agence française pour la maîtrise de l'énergie, le Gouvernement peut toujours tenir compte des besoins des différentes régions et assurer une certaine pondération.

Pour ces raisons, je pense que le fonds de grands travaux doit garder une certaine cohérence nationale, de façon à corriger, pendant cette période de mise en œuvre de la décentralisation, des écarts qui risqueraient d'être préjudiciables et pour assurer la cohérence de l'ensemble. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

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

M. Adrien Zeller. Monsieur le ministre, vous m'opposez l'argument de la rigueur. Mais il ne s'agit pas de cela ! Je propose seulement que ces fonds soient gérés de manière décentralisée, et non pas déconcentrée.

Depuis trois ans, une quinzaine d'impôts ont été créés. On a notamment décidé une indexation de la taxe intérieure sur les produits pétroliers. Je crois savoir que vingt et une régions revendiquent une part de cette taxe pour pouvoir faire face aux travaux d'équipements routiers.

Loin de traduire un manque de rigueur, ma proposition répond à un souci de cohérence avec la mise en œuvre de la décentralisation, laquelle n'est nullement incompatible avec les objectifs que vous visez par le biais du fonds spécial de grands travaux et dont je reconnais l'intérêt.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'économie, des finances et du budget.

M. le ministre de l'économie, des finances et du budget. On n'a pas décidé de procéder à une décentralisation pour qu'il y ait en France une vingtaine de « ducs de Bourgogne ». Il doit y avoir une certaine cohérence entre la décentralisation et les tâches nationales. Chacun le comprend. D'ailleurs, les pays qui ont opéré une décentralisation sans assurer cette cohérence s'en sont ensuite mordu les doigts. Cette cohérence doit, bien entendu, être assurée dans le respect des règles démocratiques et sous le contrôle du Parlement.

La logique de la décentralisation n'implique pas que l'Etat renonce à tous les moyens qui lui permettent d'agir sur la politique conjoncturelle.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi qui, après le rejet de l'article additionnel, se limite à l'article unique.

(L'ensemble du projet de loi est adopté.)

— 3 —

LOCATION-ACCESSION A LA PROPRIETE IMMOBILIERE

Suite de la discussion d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi définissant la location-accession à la propriété immobilière (n° 1382, 1619).

Ce matin, l'Assemblée a commencé l'examen des articles et s'est arrêtée à l'article 29.

Article 29.

M. le président. « Art. 29. — L'accédant doit assurer et supporter les frais d'entretien de l'immeuble dès la date d'entrée en jouissance du logement, qu'il s'agisse de l'entretien courant ou de grosses réparations pour lesquelles il doit recevoir l'accord préalable du vendeur. En cas de refus du vendeur, l'accédant peut, en vue de la conservation de l'immeuble, prendre toutes mesures conservatoires en s'y faisant autoriser par ordonnance de référé du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

« En cas de défaillance de l'accédant dans l'exécution des travaux d'entretien et des grosses réparations ci-dessus définies, le vendeur peut, en vue de la conservation de l'immeuble, prendre toutes mesures conservatoires en s'y faisant autoriser par ordonnance de référé du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, et ce aux frais et risques du défaillant, sans préjudice de résiliation du contrat de location-accession. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, et M. Forni ont présenté un amendement, n° 59, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 29 :

« Dès la date d'entrée en jouissance, l'entretien et les réparations de l'immeuble incombent à l'accédant.

« Toutefois, le vendeur conserve la charge des réparations relatives aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ainsi qu'à tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux, et aux éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

« L'accédant est également tenu des charges annuelles telles que les contributions, taxes et impôts. »

Sur cet amendement, je suis saisi de trois sous-amendements, n° 100, 85 et 101.

Le sous-amendement n° 100, présenté par M. Clément, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le premier alinéa de l'amendement n° 59 :

« Dès la date d'entrée en jouissance, l'entretien courant et les grosses réparations incombent à l'accédant, dans les conditions prévues par le code civil. »

Le sous-amendement n° 85, présenté par Mme Horvath, M. Maisonnat et les membres du groupe communiste et approuvé, est ainsi rédigé :

« Après le deuxième alinéa de l'amendement n° 59, insérer l'alinéa suivant :

« En cas de résolution du contrat pour inexécution par le vendeur de ses obligations ou si du fait de celui-ci, le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu, le vendeur rembourse à l'accédant le montant réactualisé selon l'indice I. N. S. E. E. du coût de la construction, des autres réparations et de l'entretien de l'immeuble supportées par ce dernier, déduction faite du montant des charges telles que définies à l'article 23 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1983. »

Le sous-amendement n° 101, présenté par M. Clément, est ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa de l'amendement n° 59. »

La parole est à M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 59.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement modifie les règles concernant les charges qui seront assurées par l'accédant. Le projet prévoyait que toutes les réparations seraient à la charge de l'accédant, y compris les grosses réparations. La commission propose de distinguer deux catégories de réparations : d'une part, celles qui sont relatives aux éléments porteurs, assurant la stabilité et la solidité, ainsi que les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité qui seront à la charge du vendeur et, d'autre part, les autres réparations qui seront à la charge de l'accédant.

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° 59.

M. Paul Quilès, ministre de l'urbanisme et du logement. L'amendement n° 59 précise utilement les réparations qui resteront supportées par le vendeur. La rédaction de l'amendement est celle de l'article R. 111-26 du code de la construction et de l'habitation, qui est appliqué depuis 1968 et ne souffre donc aucune ambiguïté quant à son interprétation.

Cet amendement supprime par ailleurs les règles de procédure spéciale qui avaient été envisagées dans le projet du Gouvernement, règles qui, selon le ministre de la justice, du ressort du code de procédure civile.

Enfin, cet amendement précise que l'accédant supporte les contributions, taxes et impôts, ce qui correspond à la logique de l'opération de location-accession puisque, comme nous l'avons répété depuis le début de ce débat, l'accédant est considéré comme un propriétaire en devenir. La proposition de la commission recueille donc l'approbation du Gouvernement.

M. le président. Je ne demande même pas si le sous-amendement n° 100 de M. Clément est soutenu, car il n'y a personne à qui le demander... (Sourires sur les bancs des socialistes et des communistes.)

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a d'autant moins de commentaires à faire qu'elle n'a pas examiné ce sous-amendement. Au demeurant, le terme de « grosses réparations » qui y est employé est contradictoire avec la définition que je viens de donner des réparations. Mais j'en ai déjà trop dit puisque cet amendement n'a pas été défendu.

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

M. le président. La parole est à Mme Horvath, pour soutenir le sous-amendement n° 85.

Mme Adrienne Horvath. Si le transfert de propriété n'a pas lieu, l'accédant doit être remboursé des charges qui incombent à un bailleur dans les situations traditionnelles de rapports entre locataire et bailleur.

En effet, les réparations, l'entretien, les charges récupérables supportées par l'accédant, avec l'accord du vendeur, constituent un élément de mise en valeur et d'enrichissement du patrimoine de ce vendeur que l'accédant n'a pas à supporter si le transfert de propriété ne se réalise pas.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je comprends bien le problème posé par ce sous-amendement. Mais il a été rejeté par la commission car il institue un système très complexe et pratiquement inapplicable de recherche a posteriori de la nature des dépenses. C'est l'argument de fond avancé par la commission. On peut noter en outre que dans les immeubles en copropriété le remboursement proposé par le sous-amendement conduirait le vendeur à payer les dépenses qu'il n'a pas votées, contrairement au principe posé à l'article 31.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. En cas de résolution du contrat par le fait du vendeur, le préjudice doit être évalué sous forme de dommages-intérêts. Il n'est pas possible de mettre à la charge du vendeur le remboursement de l'entretien ou des réparations, qui ont certes été payées par l'accédant, mais dont celui-ci a bénéficié pendant toute la phase locative. C'est pourquoi le Gouvernement ne peut accepter ce sous-amendement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 85. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le sous-amendement n° 101 de M. Clément n'est pas davantage soutenu...

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

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 29.

M. Guy Bêche. Comment vote la droite ?

M. le président. C'est une question qu'il conviendra de poser à vos collègues de l'opposition, lorsqu'ils seront revenus en séance, monsieur Bêche ! (Sourires.)

Article 30.

M. le président. « Art. 30. — Dans le cas des immeubles ou parties d'immeubles régis par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, la signature du contrat confère à l'accédant en cas de défaillance du vendeur le droit de mettre en œuvre les garanties définies par les articles L. 241-1 et L. 242-1 du code des assurances. »

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

« Rédiger ainsi l'article 30 :

« A compter de la signature du contrat de location-accession, l'accédant peut, en cas de défaillance du vendeur, mettre en œuvre les garanties résultant des articles L. 241-1 et L. 242-1 du code des assurances. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Amendement 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° 60. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 30.

Article 31.

M. le président. « Art. 31. — Dans les immeubles collectifs ou groupes d'immeubles régis par le statut de la copropriété, la signature du premier contrat de location-accession défini à l'article 1^{er} de la présente loi entraîne l'application des dispositions de la loi n° 65-537 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« La signature du contrat de location-accession est assimilée, pour l'application de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, à une mutation. »

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

« Rédiger ainsi l'article 31 :

« Pour l'application des dispositions de la loi n° 65-537 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la signature d'un contrat de location-accession est assimilée à une mutation et l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur sous réserve des dispositions suivantes :

« — Le vendeur est tenu de garantir le paiement des charges incombant à l'accédant, en application de l'article 29 de la présente loi et l'hypothèque légale prévue à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 précitée ne peut être inscrite qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée par le syndic au vendeur ;

« — Le vendeur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires concernant des réparations mises à sa charge en application de l'article 29 de la présente loi, ou portant sur un acte de disposition visé aux articles 28 ou 35 de la loi

du 10 juillet 1965 précitée. Il exerce également les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote ;

« — Chacune des deux parties au contrat de location-accession peut assister à l'assemblée générale des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement vise à réécrire et à regrouper en un article unique les dispositions des articles 30 et 32 concernant la situation dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, en les adaptant à la nouvelle répartition des charges prévue à l'article 29.

Il précise notamment que le vendeur sera tenu de garantir le paiement des charges incombant à l'accédant, en application de l'article 29 de la présente loi, et que l'hypothèque légale prévue à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 ne pourra être inscrite qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée par le syndic au vendeur.

De plus, le vendeur disposera du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires concernant des réparations mises à sa charge, en application de l'article 29 de la présente loi, ou portant sur un acte de disposition visé par la loi de 1965 précitée. Il exercera également les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote.

Enfin, chacune des deux parties au contrat de location-accession pourra assister à l'assemblée générale des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement approuve cet amendement qui introduit une innovation et une clarification, ainsi que M. le rapporteur vient de le préciser.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 61. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 31.

Article 32.

M. le président. « Art. 32. — L'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur définis par la loi du 10 juillet 1965 modifiée et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 sous les réserves suivantes :

« — garantie en paiement des charges prévues par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, l'hypothèque légale ne pouvant être inscrite qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée par le syndic au vendeur ;

« — droit de disposer résultant des articles 25, 26 et 35 de la loi du 10 juillet 1965.

« L'accédant peut exercer toute action à l'encontre des décisions de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires auxquelles il peut participer, conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

« En cas de défaillance de l'accédant dans l'exercice des droits et obligations qui lui sont ainsi conférés, le vendeur peut, en vue de la conservation de l'immeuble, prendre toutes mesures conservatoires en s'y faisant autoriser par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, et ce aux frais et risques du défaillant sans préjudice de résiliation du contrat de location-accession. »

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

« Supprimer l'article 32. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est un amendement de conséquence, les dispositions de l'article 32 ayant été reprises dans l'article 31.

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° 62. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 32 est supprimé.

Article 33.

M. le président. « Art. 33. — Le syndic devra notifier au vendeur, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception aux frais du syndicat des copropriétaires, les dates, ordres du jour et procès-verbaux des assemblées générales dans les conditions prévues par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ; le vendeur peut assister aux assemblées générales et formuler toutes observations. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 63 ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 33. »

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° 63.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 33 est supprimé.

Article 34.

M. le président. « Art. 34. — Dans les immeubles ou groupes d'immeubles non soumis au régime de la copropriété, l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne l'application du cahier des charges s'il en existe un.

« S'il existe une organisation juridique destinée à recevoir la propriété ou la gestion d'équipements communs dont bénéficierait l'immeuble, la signature du contrat de location-accession confère à l'accédant mandat permanent d'y représenter le propriétaire et de prendre part à toutes décisions relatives à la gestion, l'entretien et les réparations desdits équipements. »

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

« Rédiger ainsi l'article 34 :

« Pour l'application des dispositions régissant les immeubles ou groupes d'immeubles compris dans le périmètre d'une association syndicale prévue par la loi du 21 juin 1865, la signature d'un contrat de location-accession est assimilée à une mutation et l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur au sein des organisations juridiques ayant pour objet de recevoir la propriété ou la gestion d'équipements communs dont bénéficie l'immeuble. Toutefois le vendeur dispose du droit de vote à l'assemblée générale pour les décisions concernant des réparations mises à sa charge, en application de l'article 29.

« Chacune des deux parties au contrat de location-accession peut assister à l'assemblée générale et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement vise à réécrire les dispositions des articles 34 et 35 en tenant compte de la modification de la répartition des charges prévues à l'article 29.

Il précise que la signature d'un contrat de location-accession sera assimilée à une mutation pour l'application des dispositions régissant les immeubles ou groupes d'immeubles compris dans le périmètre d'une association syndicale prévue par la loi du 21 juin 1865 : l'accédant sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur au sein des organisations juridiques ayant pour objet de recevoir la propriété ou la gestion d'équipements communs dont bénéficie l'immeuble. Toutefois, le vendeur disposera du droit de vote à l'assemblée générale pour les décisions concernant des réparations mises à sa charge en application de l'article 29.

Enfin, chacune des deux parties au contrat de location-accession pourra assister à l'assemblée générale et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cet amendement harmonise, avec celles de la copropriété, les règles relatives aux pouvoirs respectifs des cocontractants en matière de gestion de l'immeuble dans les associations syndicales de la loi du 21 juin 1865 qui ont un régime juridique comparable

à celui de la copropriété. Le Gouvernement est favorable à l'amendement de la commission dans la mesure où il permet de régler le problème du partage des pouvoirs entre les contractants.

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 34.

Article 35.

M. le président. « Art. 35. — La signature du premier contrat de location-accession entraîne la naissance, s'il en est prévu une, de l'organisation juridique si celle-ci n'a pas d'existence préalable et remplit, par ailleurs, les conditions nécessaires.

« Avis de la signature du contrat doit être donné au représentant de cette organisation, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 65 ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 35. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit, là 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° 65.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 35 est supprimé.

Après l'article 35.

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

« Après l'article 35, insérer le nouvel article suivant :

« Six mois avant le terme prévu pour la levée de l'option, le vendeur doit, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, mettre l'accédant en demeure d'exercer dans le délai convenu la faculté qui lui est reconnue d'acquiescer à la propriété de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

« La mise en demeure indique, à peine de nullité l'état des créances garanties par des inscriptions prises sur l'immeuble. Lorsque le montant de ces créances excède celui du prix restant dû par l'accédant, ce dernier, s'il renonce à l'acquisition, est remboursé intégralement des sommes prévues à l'article 14, nonobstant les dispositions de l'article 26.

« Le paiement par anticipation de la totalité du prix entraîne également transfert de propriété. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement regroupe les dispositions du projet relatives à la levée de l'option. D'une part, le vendeur devra mettre en demeure l'accédant, six mois auparavant, d'exercer dans le délai convenu la faculté qu'il a d'acquiescer à l'immeuble faisant l'objet du contrat ; d'autre part, le paiement par anticipation de la totalité du prix entraînera également transfert de propriété.

Enfin, compte tenu des difficultés qui risquent de se poser lorsque le montant des créances hypothécaires inscrites sur l'immeuble sera supérieur au montant du prix restant dû par l'accédant lors de la levée de l'option — difficultés qui ne peuvent être résolues par la procédure de la purge du fait que seule une fraction de la valeur de l'immeuble restait due à ce moment-là — il est proposé que la mise en demeure indique, à peine de nullité, l'état des créances garanties par des inscriptions prises sur l'immeuble. Au vu de ces indications, l'accédant pourra apprécier l'étendue des risques que lui ferait courir la levée de l'option. Si les risques lui paraissent trop grands, il pourra renoncer à l'opération et les sommes versées correspondant au prix de l'immeuble lui seront intégralement remboursées.

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° 66.

(L'amendement est adopté.)

Article 36.

M. le président. « Art. 36. — L'acte notarié constatant le transfert de propriété vaudra, pour l'accédant, son consentement à l'adhésion à toutes organisations juridiques visées à l'alinéa précédent, et notamment à toutes unions de propriétaires prévues par l'article 43 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ou le consentement prévu par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales. »

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

« Rédiger ainsi l'article 36 :

« Le transfert de propriété est constaté par acte authentique. L'acte constatant le transfert de propriété emporte adhésion de l'accédant à toutes les organisations visées à l'article 34.

« L'accédant est tenu de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de ce transfert, sans préjudice le cas échéant du droit de mettre en œuvre les garanties liées à la construction de l'immeuble. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement vise à réécrire l'article 36 en y regroupant l'ensemble des dispositions concernant le transfert de propriété qui interviennent au terme du contrat. Nous avons déjà évoqué cette question à plusieurs reprises lors de l'examen de précédents amendements.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cet amendement est la conséquence de l'adoption de l'amendement n° 29, qui tendait à supprimer le second alinéa de l'article 13 du projet du Gouvernement. Il ajoute une précision utile en signalant que l'accédant, même s'il accepte de prendre les lieux en l'état lors de la levée de l'option, ne renonce pas pour autant à utiliser les garanties liées à la construction de l'immeuble, garanties qui lui sont conférées par la loi du 4 janvier 1978 relative à l'assurance construction. Le Gouvernement est donc favorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 67. (L'amendement est adopté.)

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

Article 37.

M. le président. « Art. 37. — L'hypothèse légale prévue par l'article L. 322-9 (premier alinéa) du code de l'urbanisme, en garantie du paiement des charges, ne pourra être inscrite que dans les conditions prévues pour les immeubles soumis au régime de la copropriété. »

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

« Rédiger ainsi l'article 37 :

« L'hypothèse légale prévue à l'article L. 322-9, alinéa premier, du code de l'urbanisme, et portant sur un immeuble faisant l'objet d'un contrat de location-accession, ne peut être inscrite que dans les conditions prévues à l'article 31. »

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. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 68.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 37.

Article 38.

M. le président. Je donne lecture de l'article 38 :

CHAPITRE V**Dispositions diverses.**

« Art. 68. — Il est ajouté un alinéa 7° à l'article 2103 du code civil libellé comme suit :

« 7° Les accédants à la propriété titulaires d'un contrat de location-accession régi par la loi pour la garantie des droits qu'ils tiennent de ce contrat, sur l'immeuble ou la partie d'immeuble objet du contrat. »

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

« Rédiger ainsi le premier alinéa de l'article 38 :

« L'article 2103 du Code civil est complété par le nouvel alinéa suivant : ».

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. Avis favorable.

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 libellé :

« Après les mots : « régi par », rédiger ainsi la fin du second alinéa de l'article 38 : « la loi n° du du sur l'immeuble faisant l'objet du contrat, pour la garantie des droits qu'ils tiennent de ce contrat. »

La parole est à M. le rapporteur.

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. Même avis 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 38, modifié par les amendements adoptés.

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

Après l'article 38.

M. le président. **M. Jean-Marie Bockel, rapporteur,** a présenté un amendement n° 71 ainsi rédigé :

« Après l'article 38, insérer l'article suivant :

« Il est inséré dans le code civil un nouvel article 2111-1 ainsi rédigé :

« Art. 2111-1. — Les accédants à la propriété conservent leur privilège par une inscription prise à leur diligence sur l'immeuble faisant l'objet du contrat de location-accession, en la forme prévue aux articles 2146 et 2148, et dans un délai de deux mois à compter de la signature de ce contrat ; le privilège prend rang à la date dudit contrat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet article additionnel fixe les conditions de l'inscription du privilège de l'accédant pour qu'il ne dégénère pas en hypothèque simple. Il prend alors rang au jour de son inscription.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cet amendement est tout à fait nécessaire pour le fonctionnement du privilège conféré au locataire accédant par le projet de loi ainsi que pour la sécurité des tiers.

En droit français, les privilèges ne gardent leur valeur que s'ils sont inscrits dans un délai qui doit être limité. C'est pourquoi le Gouvernement est favorable à l'amendement proposé par M. le rapporteur.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 71.

(L'amendement est adopté.)

Article 39.

M. le président. « Art. 39. — Il est ajouté un alinéa g) à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme libellé comme suit :

« g) Les immeubles faisant l'objet du contrat de location-accession régi par la loi... »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 72 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 39 :

« I. — Il est ajouté à l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme deux alinéas ainsi rédigés :

« En cas de contrat de location-accession régi par les dispositions de la loi n° du du , le droit de préemption s'exerce avant la signature de ce contrat et non au moment de la levée de l'option par l'accédant.

« Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, le délai de dix ans mentionné au a de l'article L. 211-4 et au a de l'article L. 211-5 s'apprécie à la date de la signature du contrat de location-accession. »

« II. — Il est ajouté à l'article L. 212-2 du code de l'urbanisme une phrase ainsi rédigée :

« Les dispositions de l'article L. 211-2 (alinéa 3) s'appliquent dans le périmètre des zones d'aménagement différé. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le projet propose d'exempter du droit de préemption institué dans les zones d'intervention foncière les immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-accession.

Une telle exemption risque cependant de remettre en cause la politique sociale de l'habitat mise en œuvre par les communes dans la mesure où la formule de location-accession peut s'appliquer à l'habitat ancien : des marchands de biens, par exemple, plutôt que de recourir à une acquisition pure et simple, soumise dans la majorité des cas au droit de préemption, pourraient signer des contrats de location-accession non soumis à ce droit, ce qui constituerait un détournement de procédure. Il ne faut donc pas une exemption systématique.

Il n'est pas souhaitable non plus de prévoir que le droit de préemption s'exercera au moment de la levée de l'option par le locataire accédant : ce serait faire planer sur ses perspectives d'accession une incertitude qui ôterait beaucoup de son intérêt à la formule de location-accession. Or notre souci c'est justement de rendre cet ensemble juridique vivant et applicable.

La procédure proposée par l'amendement fait intervenir l'exercice éventuel du droit de préemption avant la conclusion du contrat de location-accession. Mais si le titulaire n'exerce pas son droit à ce moment-là, il ne pourra plus l'exercer au moment de la levée de l'option.

Pour les mêmes motifs, l'amendement propose également d'étendre l'application de ces dispositions dans les zones d'aménagement différé.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement accepte cet amendement. La disposition qu'il propose lève une difficulté que le projet de loi initial ne résolvait que partiellement.

En effet, le droit de préemption ne s'exerce que sur l'acte qui transfère la propriété et il est en effet préférable qu'il s'exerce au moment de la signature du contrat de location-accession pour éviter au locataire accédant une période d'incertitude.

Cet amendement n° 72 permet également d'éviter que les dispositions relatives au droit de préemption dans les Z.I.F. et les Z.A.D. ne soient tournées par la signature de contrats de location-accession ayant précisément ce seul objet.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 72.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 39.

Article 40.

M. le président. « Art. 40. — L'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation est complété comme suit :

« 6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° du lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 73, ainsi rédigé :

« A la fin du premier alinéa de l'article 40, substituer aux mots : « comme suit », les mots : « par le nouvel alinéa suivant : »

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° 73.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 40, modifié par l'amendement n° 73.
(L'article 40, ainsi modifié, est adopté.)

Article 41.

M. le président. « Art. 41. — L'article L. 351-3, 3°, du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« 3° Le montant du loyer ou de la redevance définie par la loi n° du ou des charges de remboursement des prêts contractés pour l'acquisition du logement ou son amélioration, pris en compte dans la limite d'un plafond, ainsi que les dépenses accessoires retenues forfaitairement. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 41.

(L'article 41 est adopté.)

Article 42.

M. le président. « Art. 42. — L'acquéreur visé par l'alinéa 3 de l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation bénéficie dès la signature du contrat de vente à terme de droits identiques à ceux conférés au locataire-acquéreur par les articles 29 à 35 de la présente loi. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 74 ainsi rédigé :

« A la fin de l'article 42, substituer aux mots : « au locataire-acquéreur », les mots : « à l'accédant ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Amendement de forme.

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° 74.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. **M. Jean-Marie Bockel, rapporteur,** a présenté un amendement n° 90 ainsi rédigé :

« A la fin de l'article 42, substituer à la référence : « 35 », la référence : « 34 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination, l'article 35 ayant été supprimé par l'amendement n° 65.

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° 90.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. **Mme Horvath, M. Maisonnat** et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement n° 82 rectifié ainsi rédigé :

« Compléter l'article 42 par l'alinéa suivant :

« Les dispositions du présent article sont applicables nonobstant toutes dispositions contraires aux contrats en cours qui ont pour objet de transférer à terme à un locataire la propriété du logement qu'il occupe, ainsi qu'aux contrats en cours tels que définis par les dispositions des art. L.261-1, L. 261-2, L.261-3, L.261-10, R. 422-19 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. Les dispositions de l'article 42 doivent être applicables aux formes de contrats de location-accession existant actuellement, et en particulier aux ventes à terme, à la location-vente et à la location-attribution.

En effet, dans ces contrats, les accédants ne disposent pas des droits qui sont ceux d'un propriétaire ou d'un copropriétaire, tout en assumant les charges.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pas examiné la version rectifiée de cet amendement. Je rappelle simplement qu'elle a repoussé l'amendement n° 82 d'origine parce qu'il introduisait une rétroactivité de la loi dans le domaine contractuel. Je ne suis pas convaincu que cet obstacle ait été totalement surmonté dans la version rectifiée. C'est pourquoi, à titre personnel, je ne suis pas favorable à cet amendement, qui pourrait être éventuellement modifié.

M. le président. Sur cet amendement, je viens d'être saisi par le Gouvernement d'un sous-amendement, n° 102, ainsi libellé :

« Après les mots : « ainsi qu'aux contrats en cours », rédiger ainsi la fin de l'amendement n° 82 rectifié : « à la date de la publication de la présente loi après un délai d'un an à compter de cette publication ».

La parole est à M. le ministre, pour soutenir le sous-amendement n° 102 et pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 82 rectifié.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement accepte l'amendement n° 82 rectifié, sous réserve du vote de son sous-amendement n° 102.

Il convient, en effet, d'accorder un délai pour que les règles de la copropriété, prévues à l'article 31, puissent s'appliquer aux opérations qui sont actuellement placées sous le régime de la vente à terme avec transfert différé de propriété. Cette extension doit toutefois n'avoir pour objet que les ventes à terme avec transfert de propriété différée visées par l'article L. 261-10, troisième alinéa, du code de la construction et de l'habitation.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'explication de M. le ministre de l'urbanisme et du logement répond à l'inquiétude que j'ai exprimée précédemment.

Dans ces conditions et à titre personnel, je considère que l'ensemble du dispositif peut être adopté.

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

Mme Adrienne Horvath. Notre groupe votera le sous-amendement du Gouvernement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 102. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 82 rectifié, modifié par le sous-amendement n° 102. (L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 42, modifié par les amendements adoptés. (L'article 42, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 42.

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 86 et 75, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 86, présenté par Mme Horvath, M. Maisonnat et les membres du groupe communiste et apparenté, est ainsi rédigé :

« Après l'article 42, insérer l'article suivant :

« Tous les droits et taxes du contrat de location-accession et de l'acte constatant le transfert de propriété sont partagés par moitié entre l'accédant et le vendeur. »

L'amendement n° 75, présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Après l'article 42, insérer l'article suivant :

« A défaut de stipulations contraires, tous les droits et taxes du contrat de location-accession et de l'acte constatant le transfert de propriété sont à la charge de l'accédant. »

La parole est à Mme Horvath, pour soutenir l'amendement n° 86.

Mme Adrienne Horvath. Cet amendement, inspiré par la loi Quilliot, tend à partager entre l'accédant et le vendeur les frais afférents au contrat et au transfert de propriété. En effet, si le contrat de location-accession ne relève pas vraiment du domaine locatif, il ne constitue pas non plus une transaction de vente habituelle et il n'y a pas de raison que les frais soient supportés par l'acheteur.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour présenter l'amendement n° 75 et pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 86.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'amendement n° 75 est de coordination.

Quant à l'amendement n° 86, la commission l'a rejeté tout en comprenant ses motivations liées au partage de frais. En effet, c'est l'acheteur qui, en règle générale, acquitte les frais

de la vente. Certes, Mme Horvath s'est référée à la loi Quilliot. Mais ici le domaine est différent ! Il ne s'agit pas de location mais de vente.

Il importe de respecter les règles si nous voulons que ce texte très attendu reçoive une application sans restriction. Or, la mesure proposée aurait, dès son annonce, des conséquences qui pourraient être particulièrement négatives.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'amendement n° 86 appelle de ma part les mêmes observations que M. le rapporteur vient de faire.

L'amendement n° 75 étant, quant à lui, de pure forme, il ne soulève pas d'objection.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 86. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 75. (L'amendement est adopté.)

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

« Après l'article 42, insérer l'article suivant :

« Toute publicité faite, reçue ou perçue en France qui, quel que soit son support, porte sur un contrat régi par la présente loi, doit préciser l'identité du vendeur, la nature et l'objet du contrat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement a trait à la publicité des contrats de location-accession. Il tend à reprendre une partie des dispositions de l'article 23 de la loi du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cet amendement reprend certaines des dispositions qui figurent dans le chapitre III de la loi Scrivener, lequel ne s'applique pas aux contrats de location-accession. Il est donc utile, dans la mesure où il permet de réglementer la publicité portant sur un contrat de location-accession. N'appelant pas à ce titre d'observations particulières, il est par conséquent approuvé par le Gouvernement.

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

Article 43.

M. le président. « Art. 43. — Les modalités d'application de la présente loi seront définies, en tant que de besoin, par décret en Conseil d'Etat. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 43.

(L'article 43 est adopté.)

Vote sur l'ensemble.

M. le président. Dans les explications de vote, la parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. Au terme de cet examen, le groupe communiste émettra un vote favorable au texte amendé.

Toutefois, je ne permettrai de faire part de nos réserves sur quelques modifications apportées au cours du débat et qui rompent, nous semble-t-il, l'équilibre des droits et des devoirs entre accédants et vendeurs.

Il nous paraît nécessaire qu'au cours des navettes la réflexion s'approfondisse et ne laisse pas en l'état une situation dans laquelle, en fin de compte, si le contrat de location-accession, ne se concluait pas, pour une raison ou pour une autre, par le transfert de propriété qui en est l'issue normale, le candidat à l'accession se verrait pénalisé, qu'il soit ou non responsable de la non-exécution du contrat, et pénalisé doublement : d'abord parce que s'il recouvrera la somme versée au titre du prix de l'immeuble, celle-ci sera dépréciée par l'érosion monétaire et n'aura produit aucun intérêt ; ensuite, parce qu'à l'initiative de la commission, il devra verser au vendeur une indemnité se montant à 1 p. 100 du prix de l'immeuble, voire à 2 p. 100 si on l'estime responsable de la rupture du contrat.

Inversement, le vendeur ne sera soumis à aucune obligation vis-à-vis de l'acquéreur. En outre, son bien, c'est-à-dire l'immeuble qui fait l'objet de la transaction, se sera valorisé pendant la période du contrat et la rentabilisation du capital engagé aura été assurée par le loyer payé par l'accédant. Celui-ci aura d'ailleurs à supporter également les charges non récupérables qui incombent ordinairement à un propriétaire-bailleur.

Au bout du compte, ce vendeur aura donc perçu des loyers et les mensualités afférentes au prix de l'immeuble. Il aura bénéficié d'un entretien de la propriété immobilière, les réparations étant payées par l'accédant. Il retrouvera un patrimoine valorisé sur le marché de l'immobilier et il recevra, selon les cas, une indemnité supplémentaire de 1 à 2 p. 100 du prix de l'immeuble. L'accédant n'aura que le droit de récupérer sa mise non revalorisée et diminuée de l'indemnité versée au vendeur. Il nous semble bien qu'il y a là source d'un déséquilibre certain que nous regrettons.

En volant néanmoins ce texte, nous sommes persuadés qu'il ne constituera pas toujours la panacée pour les familles modestes qui souhaiteraient accéder à la propriété par cette voie. Ces familles risquent de supporter de très lourdes charges en cours d'accession et de connaître des déboires si elles ne peuvent parvenir, du fait par exemple, de la maladie ou du chômage, au terme du contrat.

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

M. Jean-Claude Portheault. Monsieur le ministre, mes chers collègues, ainsi que nous l'avons constaté tout au long de ce débat, ce projet permettra d'accroître la liberté de choix des Français dans le domaine de l'habitat. Il tend, en effet, d'abord à faciliter aux ménages l'accession à la propriété, en les dispensant notamment d'un apport personnel préalable, mais aussi à introduire clarté et sécurité dans des formules intermédiaires, certes déjà appliquées, mais de façon souvent sporadique et confuse, sinon risquée pour leurs utilisateurs.

Ce texte constitue donc une innovation juridique. Il assure une plus grande sécurité aux différents partenaires, condition d'un équilibre et d'une confiance réciproque entre accédants et vendeurs.

En outre, il constitue une avancée sur le plan social comme sur le plan économique. Sur le plan social, car il permettra à des ménages qui n'ont pu constituer un apport personnel suffisant et qui hésitent à s'endetter pour de longues années, d'anticiper un choix qu'ils auraient dû sinon différer, et, surtout, de leur offrir une liberté accrue dans leur mode de logement. Sur le plan économique, car face à la crise, à l'incertitude du lendemain et au coût des emprunts qui rebutent souvent les ménages — alors qu'en d'autres temps ceux-ci auraient pu prendre le risque de l'accession à la propriété — ce projet apporte une réponse adaptée et peut être le moteur d'une relance de l'activité du bâtiment, qui a décliné bien avant 1981.

C'est donc un bon projet, qui vient à point pour relancer l'activité dans la construction tout en résolvant un problème social d'importance. Voilà pourquoi le groupe socialiste le votera. *(Applaudissements sur les bancs des socialistes.)*

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

M. Pierre Micaux. Monsieur le ministre, mes chers collègues, le groupe U. D. F. au nom duquel je m'exprime, votera ce texte en première lecture, consacrant en cela une bonne intention, une bonne démarche.

Il réserve cependant de faire connaître son vote lors de la deuxième lecture, en constatant certaines carences dans les droits des accédants et, surtout — contrairement à ce que vient d'affirmer Mme Horvath — dans ceux des cédants.

Plus généralement, la question des moyens de financement offerts devra être résolue.

Nous répondrons oui ce soir, parce que nous souhaitons depuis longtemps que les Français soient propriétaires de la France. Ce texte est une bonne méthode pour y parvenir, mais au cours de la deuxième lecture, le Sénat devra le parfaire avec l'aide du Gouvernement.

M. Georges Benedetti. Le groupe R. P. R. est absent ?

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, je me réjouis du consensus qui semble se faire jour sur les bancs de cette assemblée. C'est la preuve que la loi pourra atteindre son but.

Ce sera, je le répète, une loi sociale, dans la mesure où elle tendra, après une phase locative, à favoriser l'accession à la propriété, notamment des jeunes ménages ne disposant pas d'apport personnel, tout en créant les conditions juridiques nécessaires, pour mieux assurer la liberté de choix du mode d'habitat.

Mais ce texte aura aussi une portée économique, qui n'aura échappé à personne, dans la mesure où la création d'un statut intermédiaire entre la location et l'accession incitera les ménages, par l'exonération de l'exigence d'un apport personnel — je pense que personne n'en doute ici — à accéder à la propriété dans des conditions financières supportables. Or, il est bien connu que la propriété d'un logement est une aspiration très forte chez les Français.

En outre, cette nouvelle formule d'accession à la propriété ne manquera pas d'avoir un impact positif sur l'activité du bâtiment et l'intérêt porté par les professionnels à ce projet de loi semble être à ce titre un bon présage. Certes, ce texte n'est pas la panacée, et je l'ai souligné ce matin. Il ne règle pas toutes les difficultés en matière de logement et de travaux publics. Il apporte néanmoins des éléments de solution et j'espère que d'autres mesures pourront être prises pour résoudre toutes les difficultés rencontrées actuellement.

Puisque la question des moyens de financement vient d'être posée, je rappelle que j'ai pris l'engagement qu'une réponse sur ce point sera apportée avant le vote définitif de la loi.

Quoi qu'il en soit, et compte tenu de toutes les réserves que j'ai entendu énoncer, ce projet de loi, qui devrait être adopté à l'unanimité, est utile. C'est cette utilité que je vous demande, mesdames, messieurs, de sanctionner dans un instant par votre vote.

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

M. Jean-Claude Portheault. Devant l'unanimité qui se dessine, nous ne demanderons pas, monsieur le président, de scrutin public. Toutefois, nous regrettons de ne pas connaître l'opinion de nos collègues du groupe du rassemblement pour la République.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Nous regrettons leur absence !

M. le président. La présidence vous remercie, étant donné l'heure, de ne pas demander de scrutin public.

Quant à la position de nos collègues, je présume qu'elle sera précisée par la suite.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi.

(L'ensemble du projet de loi est adopté.)

M. le président. J'observe que personne n'a voté contre.

— 4 —

DEPOT D'UN RAPPORT

M. le président. J'ai reçu de M. Michel Coffineau un rapport fait au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales sur le projet de loi complétant les dispositions de l'article 4 de la loi n° 83-675 du 26 juillet 1983 relative à la démocratisation du secteur public (n° 1731).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 1757 et distribué.

— 5 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Mercredi 19 octobre 1983, à neuf heures trente, première séance publique :

Discussion du projet de loi n° 1731 complétant les dispositions de l'article 4 de la loi n° 83-675 du 26 juillet 1983 relative à la démocratisation du secteur public (rapport n° 1757 de M. Michel Coffineau, au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales).

A quinze heures, deuxième séance publique :

Questions au Gouvernement :

Discussion générale du projet de loi de finances pour 1984 n° 1726 (rapport n° 1735 de M. Christian Pierret, rapporteur général, au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan).

A vingt et une heures trente, troisième séance publique :
Suite de l'ordre du jour de la deuxième séance.

La séance est levée.

(La séance est levée à vingt-trois heures cinq.)

Le Directeur du service du compte rendu sténographique
de l'Assemblée nationale,

LOUIS JEAN.

Erratum

au compte rendu intégral de la séance du 13 octobre 1983.

DÉPÔT DE PROPOSITIONS DE LOI

Page 4149, 2^e colonne, après le 9^e alinéa, insérer les deux alinéas suivants :

« J'ai reçu de M. Gérard Bapt et plusieurs de ses collègues une proposition de loi complétant la loi n° 24 du 6 janvier 1982 portant dispositions relatives à la réinstallation des rapatriés.

« La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 1754, distribuée et renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du Plan à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement. »

Ordre du jour établi par la conférence des présidents.

(Réunion du mardi 18 octobre 1983.)

La conférence des présidents a établi comme suit l'ordre du jour des séances que l'Assemblée tiendra jusqu'au vendredi 28 octobre 1983 inclus.

Mardi 18 octobre 1983 : soir (vingt et une heures trente) :

Suite la discussion du projet de loi modifiant, à compter du mois d'août 1984, le taux de la taxe spécifique sur les produits pétroliers perçue au profit du fonds spécial de grands travaux (n° 1716-1755) ;

Suite de la discussion du projet de loi définissant la location-accession à la propriété immobilière (n° 1382-1619).

Mercredi 19 octobre 1983 : matin (neuf heures trente) :

Discussion du projet de loi complétant les dispositions de l'article 4 de la loi n° 83-675 du 26 juillet 1983 relative à la démocratisation du secteur public (n° 1731-1757).

Après-midi (quinze heures), après les questions au Gouvernement, et soir (vingt et une heures trente) :

Discussion générale du projet de loi de finances pour 1984 (n° 1726-1735).

Jeudi 20 octobre 1983 : matin (neuf heures trente), après-midi (quinze heures) et soir (vingt et une heures trente) ; **vendredi 21 octobre 1983** : matin (neuf heures trente), après-midi (quinze heures) et soir (vingt et une heures trente) ; **samedi 22 octobre 1983** : matin (neuf heures trente), après-midi (quinze heures) et soir (vingt et une heures trente) et, éventuellement, **lundi 24 octobre 1983**, matin (dix heures), après-midi (quinze heures) et soir (vingt et une heures trente) :

Suite de la discussion générale et discussion de la première partie du projet de loi de finances pour 1984 (n° 1726-1735).

Mardi 25 octobre 1983 : matin (neuf heures trente), après-midi (seize heures) et soir (vingt et une heures trente) :

Discussion de la deuxième partie du projet de loi de finances pour 1984 (n° 1726-1735-1736 à 1740) :

Premier ministre : Droits de la femme,

Commerce extérieur et tourisme,

Commerce et artisanat.

Mercredi 26 octobre 1983 :

Matin (neuf heures trente) :

Commerce et artisanat (suite) ;

Temps libre, Jeunesse et sports.

Après-midi (quinze heures), après les questions au Gouvernement, et soir (vingt et une heures trente) :

Légion d'honneur et Ordre de la Libération ;

Suite de l'ordre du jour du matin ;

Justice.

Jeudi 27 octobre 1983 : matin (neuf heures trente), après-midi (quinze heures) et soir (vingt et une heures trente) :

Intérieur et décentralisation ;

Formation professionnelle ;

Anciens combattants.

Vendredi 28 octobre 1983 : matin (neuf heures trente) :

Premier ministre :

Services généraux ;

S. G. D. N. ;

Conseil économique et social ;

Relations avec le Parlement ;

Journaux officiels ;

Plan, Aménagement du territoire et Economie sociale.

Le présent numéro comporte le compte rendu intégral
des trois séances du mardi 18 octobre 1983.

1^{re} séance : page 4175 ; 2^e séance : page 4205 ; 3^e séance : page 4223.

ABONNEMENTS

EDITIONS		FRANCE et Outre-mer.	ÉTRANGER	DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION 26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15.
Codes.	Titres.	France.	France.	
Assemblée nationale :				
Débats :				
98	Compte rendu.....	91	361	Téléphone } Renseignements : 575-62-31 Administration : 578-61-39
53	Questions	91	361	
Documents :				
07	Série ordinaire	506	946	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	162	224	
Sénat :				
08	Débats	110	270	
69	Documents	506	914	

N'effectuer aucun règlement avant d'avoir reçu une facture. — En cas de changement d'adresse, joindra une bande d'envoi à votre demande.

Pour expédition par voie aérienne, outre-mer et à l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination.

Prix du numéro : 2,15 F (Fascicule de un ou plusieurs cahiers pour chaque journée de débats ; celle-ci pouvant comporter une ou plusieurs séances.)