



DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

8^e Législature

TROISIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1985-1986

(29^e SÉANCE)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

1^{re} séance du mardi 22 juillet 1986

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. CHARLES MILLON

1. **Investissement locatif et accession à la propriété de logements sociaux.** - Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, d'un projet de loi (p. 3612).

Article 14 (*précédemment réservé*) (p. 3612)

Amendement n° 66 de M. Georges-Paul Wagner : MM. Georges-Paul Wagner, René Beaumont, rapporteur de la commission de la production ; Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. - Rejet.

Amendement n° 207 de M. Deschamps : MM. Bernard Deschamps, André Fanton, rapporteur pour avis de la commission des lois ; le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 27 de la commission des lois : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Les amendements n°s 208 de M. Deschamps, 327 de M. Rigaud et 389 de M. Malandain n'ont plus d'objet.

Amendement n° 390 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 28 de la commission des lois : MM. le rapporteur pour avis, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 14 modifié.

Article 21 (p. 3613)

MM. Bernard Deschamps, Guy Malandain, Mme Jacqueline Osselin, MM. Jean-Claude Portheault, le ministre.

Amendements de suppression n°s 230 de M. Deschamps et 408 de M. Malandain : MM. Bernard Deschamps, Jacques Guyard. - Retrait de l'amendement n° 408.

MM. le rapporteur, le ministre. - Rejet de l'amendement n° 230.

Amendement n° 409 rectifié de M. Malandain : MM. Jacques Guyard, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 510 de M. Malandain : MM. Jacques Guyard, le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 513 de M. Roussel : MM. Jean Roussel, le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendements n°s 331 de M. Rigaud et 410 de M. Malandain : MM. Robert Chapuis, le rapporteur, le ministre. - Rejet de l'amendement n° 331 ; adoption de l'amendement n° 410.

Amendement n° 412 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre, le rapporteur pour avis, le président.

Amendement n° 580 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur pour avis, Robert Chapuis. - Adoption de l'amendement n° 580 ; l'amendement n° 412 n'a plus d'objet.

M. le président.

Suspension et reprise de la séance (p. 3618)

2. **Fixation de l'ordre des travaux** (p. 3619).

3. **Investissement locatif et accession à la propriété de logements sociaux.** - Reprise de la discussion, après déclaration d'urgence, d'un projet de loi (p. 3619).

Article 21 (*suite*) (p. 3619)

Amendements identiques n°s 121 de la commission de la production et 411 de M. Malandain : MM. René Beaumont, rapporteur de la commission de la production ; Jacques Guyard, Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. - Rejet.

Amendement n° 37 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 577 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Amendements identiques n°s 122 de la commission de la production, 38 de la commission des lois et 479 de M. Martinez : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendements n°s 480 de M. Martinez et 514 de M. Revet : M. Jean Roussel. - Retrait de l'amendement n° 480.

MM. Charles Revet, le rapporteur, André Fanton, rapporteur pour avis de la commission des lois ; le ministre, Guy Malandain.

Amendement de M. Fanton : MM. le rapporteur pour avis, Charles Revet. - Retrait de l'amendement n° 514 ; adoption de l'amendement de M. Fanton.

M. le ministre.

Adoption de l'article 21 modifié.

Article 22 (p. 3621)

MM. Paul Chomat, Jacques Guyard.

Amendement de suppression n° 231 de M. Deschamps : MM. le rapporteur, le ministre, Bernard Deschamps. - Rejet.

Amendement n° 511 de M. Malandain : MM. Jacques Guyard, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 39 de la commission des lois : MM. le rapporteur pour avis, le ministre, Guy Malandain. - Adoption.

Amendement n° 40 de la commission des lois, avec le sous-amendement n° 573 de M. Schenardi : MM. Jean-Pierre Schenardi, le rapporteur pour avis, le ministre. - Rejet du sous-amendement n° 573.

MM. Alain Lamassoure, le ministre. - Adoption de l'amendement n° 40.

Adoption, par scrutin, de l'article 22 modifié.

Article 23 (p. 3623)

Mme Jacqueline Osselin.

Amendements de suppression nos 80 de M. Roussel, 170 de M. Mesmin et 332 de M. Rigaud ; MM. Jean Roussel, Georges Mesmin, le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre, Jacques Guyard, Jean Tiberi. - Rejet.

Amendements nos 493 de M. Deschamps, 413 de M. Malandain, 481 de M. Martinez et 41 de la commission des lois : MM. Bernard Deschamps, Guy Malandain, Jean Roussel. - Retrait de l'amendement n° 481.

MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre, Bernard Deschamps. - Rejet des amendements nos 493 et 413 ; adoption de l'amendement n° 41.

L'amendement n° 512 de M. Malandain n'a plus d'objet.

Amendement n° 482 de M. Martinez : MM. Jean Roussel, le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 23 dans la rédaction de l'amendement n° 41.

Article 24 (p. 3627)

M. Job Durupt, Mme Jacqueline Osselin.

Amendement de suppression n° 233 de M. Deschamps : MM. Paul Chomat, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 414 de M. Malandain : MM. Jacques Badet, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendements identiques nos 123 de la commission de la production et 483 de M. Martinez : MM. le rapporteur, Jean-Pierre Schenardi, le rapporteur pour avis. - Adoption.

Amendement n° 415 de M. Malandain : Mme Martine Frachon, MM. le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 416 de M. Malandain : Mme Martine Frachon, MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 42 de la commission des lois : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 43 de la commission des lois : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 24 modifié.

Article 25 (p. 3630)

MM. Bernard Deschamps, Guy Malandain.

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

4. **Ordre des travaux** (p. 3631).

COMPTE RENDU INTEGRAL

PRÉSIDENCE DE M. CHARLES MILLON, vice-président

La séance est ouverte à neuf heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

1

INVESTISSEMENT LOCATIF ET ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS SOCIAUX

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 tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux (nos 215, 258).

Hier soir, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles et s'est arrêtée à l'article 14.

Article 14 (précédemment réservé)

M. le président. « Art. 14. - Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

« A peine de nullité, le congé donné en application du deuxième alinéa de l'article 11 doit indiquer le motif allégué.

« Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

« A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. »

M. Georges-Paul Wagner a présenté un amendement, n° 66, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi la première phrase du premier alinéa de l'article 14 :

« Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois. »

La parole est à **M. Georges-Paul Wagner**.

M. Georges-Paul Wagner. Exceptionnellement, mon amendement tend à ce que l'on en revienne sur un point à la loi Quilliot, plus favorable, en cette circonstance, au bailleur, c'est-à-dire qu'il vise à rétablir l'égalité entre le bailleur et le locataire en ce qui concerne le délai de préavis.

Je me permets en effet d'appeler l'attention de l'Assemblée sur une inégalité choquante. En application du troisième alinéa de l'article 14, le locataire pourra, après le préavis, quitter les lieux à tout moment et il ne sera débiteur à l'égard du bailleur que pour la période de son occupation réelle. Alors que le préavis pourra durer six mois, ce qui est très long, la situation des bailleurs sera donc aggravée.

Dans ces circonstances et s'agissant de dispositions qui ne sont pas transitoires, je vous demande de rétablir l'égalité comme dans les contrats entre bailleurs et locataires.

M. le président. La parole est à **M. René Beaumont**, rapporteur de la commission de la production et des échanges, pour donner son avis sur l'amendement n° 66.

M. René Beaumont, rapporteur. Vous souhaitez, monsieur Wagner, revenir aux dispositions de la loi Quilliot en la matière. La commission de la production et des échanges a préféré maintenir ce que vous appelez une inégalité mais qui, est, en fait, une disposition différente pour les bailleurs ou les locataires en ce qui concerne le délai de préavis.

Il est apparu en effet justifié que le délai de préavis conféré au bailleur soit supérieur à celui qui est attribué au locataire, en contrepartie de la liberté reconnue au bailleur de ne pas renouveler le contrat. Là encore, c'est le principe de l'équilibre qui inspire l'article.

Dans ces conditions, je demande à l'Assemblée de rejeter cet amendement.

M. le président. La parole est à **M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports**, pour donner l'avis du Gouvernement sur cet amendement.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le locataire, comme vient de l'expliquer **M. Beaumont**, doit disposer d'un certain délai pour trouver un nouveau logement.

J'ajoute qu'un délai de préavis de six mois n'est pas défavorable au propriétaire dans la mesure où, prévenu plus tôt, le locataire n'aura plus autant de raisons de prolonger sa présence. Ce délai peut donc être mis à profit par l'une ou l'autre des parties.

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

M. le président. **M. Deschamps**, **M. Chomat** et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 207, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'article 14 par la phrase suivante :

« Le délai de préavis court à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou la signification de l'acte d'huissier. »

La parole est à **M. Bernard Deschamps**.

M. Bernard Deschamps. L'article 14 ne précise pas le point de départ du délai de préavis. Or, dans tous les domaines, et notamment dans celui de l'habitat, cette absence de précision a entraîné de nombreux conflits qui ont dû être déferés aux tribunaux, faute pour le code civil d'en avoir traité.

La loi de 1948 avait prévu dans son article 17 une disposition excellente, reprise par la loi du 22 juin 1982. Et c'est justement cette disposition que nous reprenons dans notre amendement n° 207.

M. le président. La parole est à **M. le rapporteur** pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Je ne pense pas que **M. Deschamps** ait raison de défendre cet amendement, car l'article 668 du code de procédure civile régle déjà ce problème de la façon suivante :

« La date de la notification par voie postale est, à l'égard de celui qui y procède, celle de l'expédition, et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de la réception de la lettre. »

C'est tout à fait clair. Par conséquent, il est inutile de compliquer les choses en ajoutant des mentions de droit commun.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Je n'ai rien à ajouter aux arguments développés par **M. le rapporteur** pour avis. La commission de la production a également rejeté cet amendement.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Défavorable pour les mêmes raisons.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 207.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. André Fanton, rapporteur pour avis, a présenté un amendement, n° 27, ainsi rédigé :

« Supprimer le deuxième alinéa de l'article 14. »

Cet amendement est la conséquence de l'amendement n° 25 adopté à l'article 11.

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Vous venez de défendre cet amendement avant moi, monsieur le président.

Il s'agit, effectivement, d'un amendement de coordination.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Même observation, monsieur le président.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 27.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, les amendements n°s 208 de M. Bernard Deschamps, 327 de M. Jean Rigaud, et 389 de M. Guy Malandain, deviennent sans objet.

MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler ont présenté un amendement, n° 390, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 14 par l'alinéa suivant :

« En cas de contestation, l'une ou l'autre partie au contrat de location saisit la commission départementale des rapports locatifs en application de l'article 42 bis. »

La parole est à M. Guy Malandain.

M. Guy Malandain. Nous poursuivons notre logique.

M. Charles Revet. Ça, c'est vrai !

M. Guy Malandain. Encore faut-il en avoir une, ce qui vous servirait de temps en temps, mon cher collègue !

En cas de contestation, nous pensons que la commission départementale de conciliation, ou des rapports locatifs, peu importe, peut être saisie pour éviter d'aller au tribunal. C'est ce que nous proposons par l'amendement n° 390.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Il est difficile de se référer à un article 42 bis qui n'a pas encore été adopté et de faire allusion à la commission départementale des rapports locatifs qui n'est maintenue qu'au titre des dispositions transitoires.

C'est la raison pour laquelle il vous est proposé de rejeter cet amendement.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Défavorable pour la même raison.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 390.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. André Fanton, rapporteur pour avis, a présenté un amendement, n° 28, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 14 par l'alinéa suivant :

« Ces dispositions s'appliquent à la proposition de renouvellement mentionnée à l'article 9. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Amendement de coordination.

M. René Beaumont, rapporteur. D'accord !

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 28.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 14, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 14, ainsi modifié, est adopté.)

Article 21

M. le président. « Art. 21. Pour les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi, le bailleur peut proposer au locataire, six mois avant le terme du contrat, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les nouvelles locations de logements comparables.

« A défaut de réponse du locataire quatre mois au moins avant le terme du contrat, celui-ci est réputé renouvelé avec le loyer proposé par le bailleur.

« En cas de désaccord, le locataire peut saisir la commission mentionnée à l'article 24 dans les conditions et délais prévus à cet article.

« Si le tribunal compétent n'a pas été saisi avant le terme du contrat, celui-ci est résilié de plein droit à l'expiration d'un délai de six mois à compter de ce terme. Le contrat dont les conditions de prix ont été fixées judiciairement est réputé renouvelé pour quatre ans à compter de l'expiration du contrat précédent.

« La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par quart au cours des quatre premières années du contrat renouvelé. La révision éventuelle résultant de l'article 15 s'applique à chaque valeur ainsi définie. »

Plusieurs orateurs sont inscrits sur cet article.

La parole est à M. Bernard Deschamps.

M. Bernard Deschamps. Dans un amendement qui va venir en discussion, nous proposons la suppression de cet article lequel, en effet, autorise le bailleur à proposer à l'expiration du contrat en cours un nouveau loyer fixé par référence à ceux qui sont constatés dans le voisinage. J'ai déjà eu l'occasion d'exprimer notre opinion à ce sujet.

Quant au deuxième alinéa de l'article, permettez-moi de dire qu'il est vraiment cynique puisqu'il prévoit que si le locataire ne répond pas plusieurs mois avant l'issue du contrat, celui-ci est renouvelé aux conditions du bailleur.

Les derniers alinéas spécifient que si le locataire n'accepte pas la hausse, il peut saisir le tribunal et, éventuellement, la commission départementale des rapports locatifs. S'il l'accepte, cette hausse s'applique sur plusieurs années. Je note que votre majorité a d'ailleurs aggravé ce dispositif en proposant que la hausse s'applique non pas par quart mais par tiers. Vous voulez ainsi aller plus vite encore que prévu initialement. C'est une véritable boulimie spéculative qui, décidément, vous anime.

Notre position est simple. Nous demandons la suppression de cet article et le renouvellement des contrats par référence à l'ancien loyer.

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

M. Guy Malandain. Monsieur le ministre, votre projet de loi a considérablement évolué depuis que nous en discutons. Si je veux rappeler les éléments de cette évolution, c'est pour expliquer pourquoi nous sommes plus exigeants encore en ce qui concerne la période transitoire et notamment le contenu de cet article 21.

Où en sommes-nous ?

Nous en sommes arrivés à la liberté du loyer, que le logement soit vacant ou qu'il s'agisse du renouvellement du bail. Nous en sommes arrivés à un bail de trois ans ; six, plus question ; quatre, plus question. Nous en sommes arrivés, à l'article 10, à un bail extrêmement court, un an, mais aussi extrêmement ouvert, beaucoup plus que nous le souhaitons, bien que, je le répète, nous fussions décidés à aller plus loin que l'article 9 de la loi de 1982.

Nous en sommes arrivés à écrire que le congé en fin de bail sans motif était de droit pour le bailleur. Avec l'article 20, nous en sommes arrivés à la période transitoire. Nous avons demandé la suppression du titre du chapitre III « Dispositions transitoires » en disant quel était notre état d'esprit, et en exprimant nos souhaits.

Ce rappel justifie bien que nous soyons extrêmement exigeants pendant cette période transitoire pour qu'elle respecte un équilibre, que vous cherchez, je n'en doute pas, mais que vous n'avez pas trouvé pour la période non transitoire.

Pendant cette période transitoire, on ne peut pas faire référence à la théorie du libéralisme ou à la notion de marché puisque son existence même prouve que le marché ne s'appliquera pas aux logements locatifs en France avant cette étape paradisiaque et tant rêvée, qui pourra être 1991 dans quelques communes et 1995 dans d'autres.

Nous ne partageons pas cet optimisme, mais si cela se réalise, monsieur le ministre, nous n'en serons pas contrariés et, comme je l'ai dit dans ma question préalable, nous vous suivrons pour tout ce qui ira dans ce sens à condition d'être convaincus que ça va bien dans ce sens.

L'article 21 prévoit un certain nombre de mesures.

En premier lieu, le loyer est fixé par rapport à celui de logements comparables. C'est une solution de sagesse que nous avions proposée, à l'article 15, de rendre permanente. Encore faudrait-il être prudent car il est bien mentionné dans cet article 21 que les loyers de référence doivent être uniquement ceux des nouvelles locations, mais la façon de le prouver n'est pas précisée.

Le locataire, quant à lui, se trouve confronté à différentes situations. S'il est d'accord, tout va bien, et je crois qu'un collègue a eu raison de rappeler tout à l'heure que, dans ce cas, l'augmentation des loyers s'étalera désormais sur trois ans et non pas sur quatre ou six, comme cela était prévu initialement. Si le locataire n'est pas d'accord, il peut saisir une commission départementale ou le juge, mais si le tribunal compétent n'a pas été saisi avant le terme du contrat, le locataire se trouve congédié.

Nos amendements, monsieur le ministre, ne visent pas à détruire la logique de votre article 21 dont nous avons dit que, après tout, même en repli par rapport à nos propositions, il était meilleur que l'article 15 ou que d'autres articles traitant le même sujet, mais ils tendent à inverser la charge de la preuve.

Que vous le vouliez ou non, en effet, il résulte de cet article que le locataire devra se défendre contre les propositions qui lui sont faites : s'il n'y arrive pas ou s'il ne peut le faire dans le délai imposé, il sera congédié. C'est ce qui arrive déjà à de nombreuses familles - nous en rencontrons tous, que nous soyons maire, député ou ministre - qui se trouvent dans l'ennui parce qu'elles ne possèdent pas la capacité culturelle d'utiliser tous les moyens de recours que la loi met à leur disposition.

Ce que nous vous demandons essentiellement, c'est que, par l'adoption sinon de tous nos amendements au moins d'une partie d'entre eux, vous pensiez aux gens qui sont dans cette situation de façon qu'ils ne se trouvent pas « piégés » faute d'avoir su faire une démarche. Nous vous demandons qu'ils ne soient pas soumis à un diktat et que la charge de la preuve incombe au bailleur et non au locataire, comme semble l'indiquer la rédaction, sinon l'esprit, de votre article 21.

M. le président. La parole est à Mme Jacqueline Osselin.

Mme Jacqueline Osselin. Cet article 21 est très grave. Effectivement il est tout à fait normal que des hausses de loyer soient prévues. Mais je crois que là n'est pas le problème, qui concerne surtout les locataires.

Une fois de plus, on sent dans ce texte une volonté de servir d'abord les propriétaires. Pourquoi ? C'est mal connaître la réalité quotidienne à laquelle faisait allusion mon collègue, M. Malandain, tout à l'heure. Lorsqu'ils reçoivent un papier du propriétaire les informant d'une hausse de loyer, souvent les locataires, au lieu de réagir dans un délai de deux mois, comme le stipule la loi, s'affolent complètement et courent le dos. Nous le voyons dans bien d'autres circonstances, où la réaction de beaucoup de personnes, parce qu'elles ne savent pas comment il faut s'y prendre, parce qu'elles ne sont pas aidées, parce qu'elles se sentent toutes seules, ont l'impression, quand arrive un pépin, que le monde leur tombe sur la tête, et elles vont baisser les bras, laisser passer les délais.

Or vous savez comme moi que deux mois, c'est vraiment très court. Si bien que le propriétaire aura toutes les chances, malgré cette possibilité de recours, d'imposer la hausse de loyer. Ainsi, cette loi, par nature inflationniste puisqu'elle augmente les droits du propriétaire, le sera d'autant plus que

les locataires seront souvent incapables d'user de la procédure de recours faute d'information. Pour saisir la commission, il faudrait d'abord qu'ils en connaissent l'existence, et il n'est pas évident du tout qu'ils sachent à qui s'adresser.

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Porthault.

M. Jean-Claude Porthault. Monsieur le ministre, les mesures proposées à l'article 21, comme l'ensemble des dispositions transitoires prévues au présent chapitre, mettent en lumière les dangers que recèle votre projet, et notamment le *credo* de retour aux lois du marché sur lequel il se fonde. Ne s'agit-il pas, selon la phrase-clé de votre exposé des motifs, de ne plus soustraire la location aux lois du marché ?

Les deux principes qui inspirent ce texte, à savoir la possibilité pour le propriétaire de résilier le contrat en fin de bail sans avoir à motiver sa décision et la libre fixation du loyer lors du renouvellement du contrat, sont dangereusement complémentaires. Vous donnez ainsi aux propriétaires le pouvoir de contraindre les familles à déménager tous les trois ans, puisque nous avons réduit d'un an, hier soir, la durée minimale du bail.

De plus, l'alignement des loyers sur les prix du marché, c'est-à-dire leur fixation selon le libre jeu de l'offre et de la demande, emporte de dangereux effets inflationnistes. La loi du marché ne peut en effet fonctionner qu'en cas d'équilibre de l'offre et de la demande. Or on sait que cet équilibre n'est pas réalisé dans le secteur du logement.

Par ailleurs, le taux d'effort des familles, déjà élevé, risque d'être porté à plus de 20 p. 100 alors que le Plan prévoyait une fourchette de 8 à 18 p. 100. Ainsi, vous placerez dans une situation encore plus précaire des familles qui, aujourd'hui déjà, parviennent de justesse à payer leur loyer.

Au total, vous risquez d'accentuer la déstabilisation des locataires en permettant à tout bailleur d'augmenter librement le loyer à chaque renouvellement et de chasser tout locataire n'ayant pas les moyens d'assumer cette augmentation. C'est pourquoi vous instituez un régime transitoire applicable jusqu'au 31 décembre 1991 et, dans les grandes agglomérations, jusqu'au 31 décembre 1995. Durant cette période, il est prévu à l'article 21 qu'en cas de renouvellement du contrat, le loyer ne pourra pas dépasser les loyers des logements comparables du voisinage.

Analysons le processus. Les locations des locaux vacants, qu'ils soient neufs ou anciens, sont régies par les dispositions des chapitres I à III ; la fixation des loyers est donc libre. Les contrats de location en cours se verront appliquer, lors de leur renouvellement, les dispositions de l'article 21, notamment celle que je viens d'énoncer. Mais la référence aux loyers des logements du voisinage s'établissant sur les trois dernières années, elle intégrera progressivement les loyers des locaux vacants de la catégorie précédente, qui, eux, augmentent librement.

Pensez-vous vraiment, monsieur le ministre, que vous pourrez passer en trois ans de la pénurie actuelle à l'équilibre, condition essentielle du libre jeu de la concurrence ? Vous annoncez 100 000 logements locatifs supplémentaires en quatre ans et autant dans le secteur de l'accession. Je souhaiterais comme vous que l'industrie du bâtiment retrouve son essor et crée des emplois, mais, du fait notamment de la désaffection des investisseurs vis-à-vis de la pierre, je doute fort que la reprise soit aussi rapide.

M. Jean-Marie Daillet et M. Eric Raoult. La faute à qui ?

M. Jean-Claude Porthault. Oh ! l'historique que nous avons fait l'autre jour montre que cela n'a pas commencé en 1981 ! Chacun doit avoir de la mémoire. Entre des investissements immobiliers rémunérés à 5 p. 100 et des Sicav qui le sont à 11 p. 100, le choix est vite fait : la logique économique favorise l'investissement industriel et les technologies nouvelles.

Mais j'en reviens à mon raisonnement, dont la conclusion est évidente. Les loyers des locaux vacants, libérés dès maintenant, vont augmenter fortement, selon la loi du marché, puisque la pénurie existe. En outre, je crains qu'avant même le 31 décembre 1991 les loyers des locations en cours, lors de leur renouvellement par référence aux loyers constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années, ne suivent la même progression. Votre pari de laisser jouer les seules forces du marché, malgré les mesures transitoires, risque

donc de se révéler inefficace et, qui plus est, dangereux. Vous risquez d'aggraver les difficultés financières de beaucoup de familles et de préciser la situation de nombreux locataires, d'autant qu'en l'absence de réponse dans les deux mois aux nouvelles propositions du bailleur, le locataire sera réputé avoir accepté le nouveau loyer et qu'en cas de désaccord le locataire qui n'aura pas saisi la commission départementale de conciliation ou le juge avant le terme du contrat sera congédié six mois plus tard.

On devine les multiples contentieux qui vont se présenter, et l'on peut justement s'interroger sur le point de savoir si, à supposer que ces mesures soient adoptées, on ne verra pas, plutôt qu'une multiplication des investisseurs dans la pierre, une expansion des activités des déménageurs et des huis-siers !

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. En réponse à l'affirmation de M. Malandain selon laquelle le projet a considérablement évolué, je répéterai autant qu'il le faudra...

M. Charles Revet. Il ne veut pas comprendre !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. ... que les deux éléments fondamentaux du bail sont son intangibilité et sa durée.

Deuxièmement, la période transitoire est non seulement intacte, mais elle a même été légèrement allongée. Cessez donc, messieurs, de vouloir forger des idées fausses à ce sujet : je les réfuterai.

Quant à « l'étape paradisiaque » 1991-1995, renoncez une fois pour toutes au préjugé que les locataires seront en position dominée et les propriétaires en position dominante. Ce n'est déjà pas la règle dans certaines régions de France.

Enfin, puisque vous aimez que je me réfère à des auteurs qui ont votre préférence, je vous rappelle ce que M. Quilliot soulignait déjà en 1982 : « Le Gouvernement n'oublie pas que le meilleur facteur de la modération des loyers, c'est l'abondance de la construction. »

M. Jean-Marie Deiliet et M. Charles Revet. Très bien !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Il avait raison sur ce point.

Plusieurs députés du groupe socialiste. Où sont les crédits ?

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Les crédits de 1986 ont été accrus, vous le savez, dans le cadre du collectif budgétaire, et je vous ai déjà dit que le budget de 1987 traduirait cette volonté d'assurer la reprise de la construction pour sortir d'une situation de pénurie, que je ne voudrais d'ailleurs pas caricaturer. Vous avez évoqué, les uns et les autres, la pénurie globale dont souffrirait la France. Ne vous flagellez pas trop ! C'est moi qui serais obligé de corriger vos excès ! (Sourires.)

M. Ladislas Ponletowski. Et de penser les plaies !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. La pénurie est réelle, mais elle ne couvre quand même pas 99 p. 100 du territoire.

De toutes vos observations, il en est une, cependant, que je reprends volontiers, celle qui concerne la capacité culturelle des locataires. Bien qu'ils soient en général aussi capables que les propriétaires, nous souhaitons renverser la charge de la preuve. Puisque c'est le propriétaire qui est demandeur, il est normal qu'il justifie sa demande. Les rapporteurs des deux commissions ayant également plaidé en ce sens, le Gouvernement a déposé un amendement à cette fin.

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 230 et 408.

L'amendement n° 230 est présenté par M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ; l'amendement n° 408 est présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet et Alain Richard.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 21. »

Puis-je considérer, monsieur Deschamps, que vous avez déjà défendu l'amendement n° 230 lors de votre intervention sur l'article ?

M. Bernard Deschamps. Oui, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard, pour défendre l'amendement n° 408.

M. Jacques Guyard. Cet amendement est retiré, dans la mesure où il s'inscrivait dans une autre logique, celle de la réintégration de l'article dans les mesures définitives.

M. le président. L'amendement n° 408 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 230 ?

M. René Beaumont, rapporteur. Supprimer l'article 21 reviendrait à supprimer toute possibilité de majoration de loyer lors du renouvellement des contrats en cours. Ce serait évidemment contraire à l'esprit même de la loi.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Rejet !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 230.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard ont présenté un amendement, n° 409 rectifié, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 21 :

« Pour les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi, le bailleur peut proposer au locataire, six mois avant le terme de la location, une augmentation particulière de loyer, qui ne devra en aucun cas avoir pour effet de porter le loyer au-dessus du niveau des loyers pratiqués dans le voisinage pour des appartements comparables faisant l'objet d'une location au même locataire depuis trois ans au moins. Le bailleur pourra notamment invoquer pour justifier cette hausse, l'exécution de travaux d'amélioration, pour un montant financier dépassant ses obligations contractuelles d'entretien.

« Sur toute demande du locataire, le propriétaire devra communiquer sous quinzaine, un nombre significatif de références sur lesquelles il se fonde, faisant figurer l'adresse et une description suffisante des logements qui comportera notamment taille et nombre de pièces, confort du logement et équipement de l'immeuble, et indiquera tant le montant du loyer que celui des charges locatives.

« A défaut d'accord sur le montant du loyer du bail renouvelé, l'une ou l'autre des parties pourra saisir la commission départementale prévue à l'article 24, trois mois au moins avant l'échéance du terme du bail. L'absence de toute saisine dans ce délai entraîne le renouvellement de plein droit du bail au même loyer que précédemment, ajusté de la variation annuelle de l'indice prévue à l'article 15.

« La commission saisie tente de concilier les parties et rend un avis, après examen des références fournies par le bailleur et le locataire et, compte tenu des modulations de loyers pouvant, le cas échéant, être justifiées par les travaux d'amélioration réalisés au cours du précédent bail, ou au contraire par l'inexécution par le bailleur de ses obligations d'entretien sur la même période.

« Si le tribunal compétent n'a pas été saisi avant le terme du contrat, celui-ci est renouvelé de plein droit aux conditions précédentes de loyer, ajusté de la variation annuelle de l'indice prévue à l'article 15.

« Le contrat dont les conditions de prix ont été fixées judiciairement est réputé renouvelé pour quatre ans à compter de l'expiration du contrat précédent, sauf si le locataire déclare, dans le mois de la signification de la décision définitive de justice, renoncer à son droit au renouvellement. Dans ce cas, le locataire sera déchu de tout titre d'occupation dans le délai de six mois à compter de cette signification. »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Il s'agit de substituer aux dispositions actuelles de l'article 21, qui régit l'augmentation des loyers des contrats en cours, une procédure plus précise qui encadre mieux les augmentations possibles. Dans le texte qui nous est proposé le nouveau loyer est fixé « par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les nouvelles locations de logements comparables ». C'est dire que la période transitoire réelle sera courte. En effet, à compter du vote de cette loi les loyers des nouvelles locations seront libérés. Là où la demande est forte, notamment dans les grandes agglomérations, les loyers vont donc augmenter dans une grande proportion. Or, ce sont les loyers constatés au cours des trois dernières années pour les nouvelles locations qui serviront de référence pour la fixation des loyers des baux en cours à leur renouvellement. Ainsi, la période de transition prévue jusqu'en 1991 ou 1995 se terminera en réalité dès 1989 puisque c'est à cette date que les références servant de base aux contrats correspondront, dans leur ensemble, aux loyers libérés. Cela risque de se traduire, à Paris et dans les très grandes agglomérations, par des hausses de 20 à 50, voire à 60 p. 100.

Nous proposons une méthode qui permettra d'atténuer ces conséquences, à savoir « une augmentation particulière de loyer, qui ne devra en aucun cas avoir pour effet de porter le loyer au-dessus du niveau des loyers pratiqués dans le voisinage pour des appartements comparables faisant l'objet d'une location au même locataire depuis trois ans au moins. Le bailleur pourra notamment invoquer, pour justifier cette hausse, l'exécution de travaux d'amélioration, pour un montant financier dépassant ses obligations contractuelles d'entretien ».

Il y aurait donc deux bases à l'augmentation possible des loyers. Soit, classiquement, les travaux d'entretien, soit la référence aux loyers pratiqués dans le voisinage, mais à des loyers fixés de longue date et donc relativement stabilisés, les loyers nouveaux ne s'intégrant que progressivement dans cet ensemble. Ainsi la période de transition prendrait toute sa valeur, deviendrait effective jusqu'en 1991 ou 1995, le problème se posant d'ailleurs principalement dans les grandes agglomérations, celles qui bénéficieront du régime transitoire jusqu'en 1995. Cet amendement, monsieur le ministre, n'a pas d'autre finalité.

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

M. René Beaumont, rapporteur. La Commission n'a pas eu à examiner ce très long amendement du groupe socialiste. A titre personnel, j'estime que si quelques-unes de ses dispositions peuvent être intéressantes, les six alinéas qu'il comporte créeraient une procédure beaucoup trop lourde. J'imagine en particulier que le propriétaire devrait pratiquement être doté d'un secrétariat permanent pour faire face à cette obligation : « Sur toute demande du locataire, le propriétaire devra communiquer, sous quinzaine, un nombre significatif de références sur lesquelles il se fonde, faisant figurer l'adresse et une description suffisante des logements qui comportera, notamment, taille et nombre de pièces, confort du logement et équipement de l'immeuble, et indiquera tant le montant du loyer que celui des charges locatives. »

M. Jean-Marie Daillet. C'est inapplicable !

M. René Beaumont, rapporteur. Des dispositions aussi contraignantes ne sont pas acceptables, et je vous propose, mes chers collègues, de rejeter cet amendement.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement propose également le rejet pour les raisons déjà évoquées et bien qu'il reprenne dans un amendement l'idée du renversement de la charge de la preuve. Pour le succès de sa politique, monsieur Guyard, le Gouvernement est aussi et même plus attaché que vous à la maîtrise de la hausse des prix.

M. Jacques Guyard. Nous attendons que vous fassiez vos preuves !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Mais il sait également que les réglementations excessives ont des effets pervers. C'est la raison pour laquelle il nous faut, sur

ce chemin de crête si difficile à suivre, supprimer les réglementations abusives qui ont démontré leurs effets pernicieux dans une économie moderne.

Cela dit, je le répète, la maîtrise des prix est essentielle dans la politique du Gouvernement. A cet égard, la libération des prix que vous redoutiez tant dans les autres secteurs n'a pas eu des effets aussi catastrophiques que ceux qui avaient été annoncés il y a encore quelques mois.

M. Jacques Badet. Nous verrons !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 409 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Alain Richard, Oehler et Durupt ont présenté un amendement, n° 510, ainsi rédigé :

« Au début du premier alinéa de l'article 21, supprimer les mots :

« Pour les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi, ».

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Puisque vous avez critiqué la longueur excessive de l'amendement précédent, monsieur le rapporteur, j'espère que vous apprécierez la brièveté de celui-ci et le fait qu'il ne modifie que la première phrase de l'article.

Cet amendement de repli propose d'adopter la même règle pour la fixation des nouveaux loyers, qu'il s'agisse des contrats en cours ou des nouveaux contrats. Pour éviter que les nouveaux loyers, ceux des locaux vacants, n'augmentent de manière brutale, il convient d'étaler leur progression en les fixant par référence aux « loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les nouvelles locations de logements comparables ». Ces nouvelles locations ayant déjà subi une hausse assez sensible ces dernières années, l'augmentation inévitable des loyers dans les grandes agglomérations serait étalée sur une période que l'on peut effectivement estimer à cinq ans.

Cet amendement-là est vraiment conforme à l'esprit de votre texte et vise à lui donner son efficacité sociale maximale. Notre souci est d'éviter qu'au moment où ils doivent changer d'appartement certains locataires ne soient contraints de quitter la ville où ils habitent, faute de pouvoir faire face aux nouveaux loyers qui leur seraient proposés.

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

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Monsieur le président, cet amendement ne tombe pas *ipso facto*, mais je pense que la suppression proposée est liée à l'amendement que le groupe socialiste avait déposé, sans succès, à l'article 20. Par conséquent, le groupe socialiste devrait le retirer pour être cohérent avec lui-même.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Même opinion. D'ailleurs, qu'il le retire ou non, le groupe socialiste s'est montré incohérent en déposant cet amendement. Son adoption entraînerait en effet l'application de l'article 21 aux locaux vacants ou neufs. Or, trois lignes plus loin, on lit dans le même article « six mois avant le terme du contrat ». On ne voit pas de quel contrat pourraient faire l'objet des locaux neufs ou vacants ! La commission demande donc le rejet.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Même avis que les deux commissions.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 510.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Roussel et M. Schenardi ont présenté un amendement, n° 513, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 21, après les mots : « proposer au locataire, » insérer les mots : « au moins ». »

La parole est à M. Jean Roussel.

M. Jean Roussel. Il s'agit d'un amendement de clarté. Dans le deuxième alinéa de l'article, on peut lire : « A défaut de réponse du locataire quatre mois au moins avant le terme du contrat... » Je pense que, de la même manière, le propriétaire n'a pas un seul jour pour faire sa proposition mais qu'il doit simplement la présenter six mois au moins avant le terme du contrat. Tout le monde devrait être d'accord.

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

M. André Fanton, rapporteur pour avis. M. Roussel a raison. En effet, écrire « six mois », sec, si je puis dire, pourrait prêter à une interprétation, peut-être un peu excessive, selon laquelle il s'agit du jour des six mois, ni avant ni après. Ajouter « au moins » protège tout le monde, le bailleur, éventuellement, et le locataire sûrement.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Cet amendement aura essentiellement pour conséquence d'allonger le délai de réflexion pour le locataire. A titre personnel, puisque la commission ne l'a pas examiné, j'y suis tout à fait favorable. Cela me semble être la sagesse.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je me rallie à la proposition des deux commissions. Cet amendement peut être utile d'autant que l'amendement proposé par le Gouvernement tend à faire en sorte que ce soit le propriétaire qui saisisse le juge.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 513.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 331 et 410, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 331, présenté par M. Rigaud, est ainsi rédigé :

« A la fin du premier alinéa de l'article 21, supprimer les mots : "fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les nouvelles locations de logements comparables." »

L'amendement n° 410, présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet et Alain Richard, est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 21, supprimer les mots : "nouvelles locations de". »

La parole est à M. Robert Chapuis, pour soutenir l'amendement n° 410.

M. Robert Chapuis. Je voudrais à la fois défendre l'amendement n° 410 et mettre en évidence le fait que l'amendement n° 331 non seulement aggrave de façon très inquiétante la situation créée par l'article 21, mais encore qu'il révèle les intentions profondes de certains de nos collègues, pour lesquels il s'agit avant tout - nous l'avons bien compris depuis hier - de donner, chaque année si possible, toute liberté aux bailleurs pour fixer le montant des loyers. Dans cette optique, l'article 21 doit entraîner une mécanique dans laquelle la référence étant de plus en plus élevée au fil des années il y aura une justification à toutes les hausses de loyer.

Pour notre part, nous nous attachons à démontrer que la courte échelle que l'on veut ainsi faire aux augmentations de loyer constitue un processus inflationniste. M. le ministre l'a souligné tout à l'heure, nous sommes, les uns et les autres, soucieux d'éviter cette gangrène qui s'ajoute à celle du chômage et qui perturbe très profondément l'ensemble de notre système de production y compris dans le secteur du bâtiment et des travaux publics.

Il faut en outre savoir que la multiplication de ces hausses aboutit à exclure, dans certains quartiers, des locataires au profit d'autres. C'est l'organisation de la ségrégation sociale qui permet, dans ces quartiers, de séparer - si j'ose dire - le bon grain de l'ivraie, en renvoyant des familles, qui souhaitaient pourtant y rester pour diverses raisons, vers le logement social, vers les périphéries, vers des quartiers dégradés, parce qu'elles n'ont pas les moyens de payer les loyers proposés.

Cela nous paraît très inquiétant et c'est pourquoi nous souhaitons non seulement un étalement de la hausse de loyers - comme cela a été voté tout à l'heure - car c'est le moins que l'on puisse faire, mais également le maximum de cohérence au niveau d'un quartier ou d'un secteur. C'est pourquoi nous proposons qu'il ne soit fait référence qu'aux loyers habituellement constatés et non aux nouvelles locations. Ce sera le moyen de faire la différence entre la spéculation et la réponse à un besoin ; ce sera le moyen de lutter contre les risques de ségrégation que comporte cet article 21.

Je terminerai en soulignant que certains, en évoquant le marché du logement, commettent une redoutable erreur. Il n'y a, en effet, aucune identification possible avec celui d'autres produits qui sont voués à la concurrence. Ainsi il n'existe pas de supermarchés du logement et il n'y a pas de possibilité de propositions en terme de marché comme s'il s'agissait d'un produit dont la mise en plus grande quantité sur le marché entraîne automatiquement une baisse du prix. On ne peut établir aucune loi en la matière parce qu'il y a des besoins sur une longue durée, parce que les solvabilités diffèrent selon les familles, parce que des quartiers sont organisés selon des traditions et des passés divers, avec des références de loyer différentes.

Voilà pourquoi nous aurions souhaité une nouvelle rédaction de l'article 21, ce qui a été refusé par un vote précédent de l'Assemblée. Nous voudrions donc pour le moins que l'on ne fasse référence qu'aux loyers habituellement constatés et que l'on supprime la référence aux nouvelles locations, qui figure dans l'article.

Il faut de toute façon exclure l'amendement n° 331 qui, sous prétexte de donner la liberté au bailleur, enchaîne le locataire à la loi de la précarité.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Si nous en avons besoin, ces amendements n° 410 et 331 nous apporteront la démonstration de l'équilibre du texte proposé par le Gouvernement.

En effet, celui qui vient de défendre M. Chapuis tend à pérenniser le système actuel, c'est-à-dire l'indexation sur les loyers du voisinage. Il n'y a alors aucune raison qu'intervienne une augmentation raisonnable et justifiée des loyers, c'est-à-dire la juste rétribution du bailleur. En revanche, l'amendement de M. Rigaud va à l'autre extrême en proposant une hausse totalement libre et immédiate, dès la période transitoire, sans aucune référence.

La commission a donc repoussé l'amendement défendu par M. Chapuis au nom du groupe socialiste. Elle n'a pas examiné l'amendement de M. Rigaud, mais, à titre personnel, je vous supplie de le rejeter également et d'en rester à la rédaction proposée par le projet de loi qui fait référence aux loyers des nouvelles locations de logements comparables dans le secteur.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je suis défavorable à l'amendement de M. Rigaud pour les raisons déjà évoquées tout à l'heure, car il comporte le risque de non-protection du locataire.

Sur l'amendement présenté par le groupe socialiste et tendant à supprimer la référence aux nouvelles locations, le Gouvernement voudrait connaître le sentiment des deux commissions qui ont travaillé sur ce projet. Je suis en effet ouvert à cette proposition et le Gouvernement, qui y a beaucoup pensé, s'en remettrait à la sagesse de l'Assemblée.

Je terminerai en indiquant que je regrette, chaque fois qu'est invoqué l'argument des hausses brutales, de ne pas avoir organisé un convoi spécial à l'intention des députés s'intéressant au problème du logement pour aller voir la situation à Bruxelles.

M. Jean-Marie Daillet. Tout à fait !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Certains auraient alors peut-être été amenés à modifier des positions parfois par trop extrémistes.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 331.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 410.
(L'amendement est adopté.)

M. Michel Berson. Très bien !

M. le président. MM. Malandain, Badet, Guyard et Pezet ont présenté un amendement, n° 412, ainsi rédigé :

« Substituer aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 21 l'alinéa suivant :

« La notification prévue ci-dessus comporte, à peine de nullité, la reproduction intégrale du présent article et le montant des loyers proposés, et les références utilisées pour le fixer. »

La parole est à M. Guy Malandain.

M. Guy Malandain. Dans le même esprit, et en nous plaçant dans la logique de l'article 21, notre amendement tend à améliorer l'information du locataire en prévoyant que la notification doit, à peine de nullité, reproduire intégralement cet article 21 afin que le locataire connaisse en détail les différentes actions que lui-même et le bailleur peuvent mener et qu'il n'ait pas, le jour où il reçoit une lettre recommandée, à aller acheter le texte de la loi.

Notre proposition me paraît renforcer encore l'esprit de l'article 21.

M. Jean-Marie Daillet. Il a raison !

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement. Je reconnais qu'il s'inscrit dans la logique de l'amendement n° 409 présenté auparavant par le même groupe mais, à titre personnel, j'émet un avis défavorable.

M. Robert Chapuis. C'est dommage !

M. Jean-Marie Daillet. Absolument !

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je suis favorable à ce nouvel alinéa proposé par l'amendement n° 412 mais pas à ce que l'adoption dudit amendement entraîne la suppression des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article.

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

M. Guy Malandain. M. le ministre a raison et je le prie de nous excuser de cette erreur de présentation. Notre amendement tend simplement à ajouter cet alinéa, sans supprimer ceux qui existent.

M. le président. Cet amendement n° 412 tend donc à insérer dans l'article 21, l'alinéa suivant :

« La notification prévue ci-dessus comporte, à peine de nullité, la reproduction intégrale du présent article et le montant des loyers proposés, et les références utilisées pour le fixer. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Nous sommes un peu dans la confusion.

En effet, si j'ai bien compris, l'amendement, même ainsi corrigé, de M. Malandain, tend à ajouter un alinéa à l'article que nous sommes en train de discuter, après le deuxième alinéa me semble-t-il.

M. Jean-Marie Daillet. A la fin de l'article !

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Il est donc proposé d'ajouter : « La notification prévue ci-dessus comporte, à peine de nullité, la reproduction intégrale du présent article... » - je ne suis pas sûr que cela va être extraordinairement passionnant, mais admettons - « ... le montant des loyers proposés... » - ce qui est légitime - « ... et les références utilisées pour le fixer. » Or je me permets de faire observer que l'expression « les références utilisées pour le fixer » se rapporte à un amendement défendu tout à l'heure par le groupe socialiste et rejeté par l'Assemblée, dans lequel on demandait au propriétaire de donner la liste des appartements qu'il visait.

M. Jacques Guyard. Non, c'est la référence au premier alinéa de l'article 21 !

M. André Fanton, rapporteur pour avis. On ne peut pas imposer cette notification. Je dis franchement que cela me paraît un peu incohérent.

M. le président. Je vais être amené à suspendre la séance pour que la conférence des présidents puisse se tenir. Je serais tenté de vous proposer de profiter de cette suspension pour mettre au point un amendement rectifié qui puisse être adopté ou pour retirer celui-là.

Etes-vous d'accord sur cette procédure, monsieur le ministre ?

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je propose à l'Assemblée de se prononcer sur un amendement qui serait ainsi rédigé :

« Insérer après le premier alinéa de l'article 21 l'alinéa suivant :

« La notification prévue ci-dessus comporte, à peine de nullité, la reproduction intégrale du présent article et le montant des loyers proposés. »

Par rapport à l'amendement n° 412 on supprime les termes : « et les références utilisées pour le fixer. »

M. René Beaumont, rapporteur. D'accord !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est favorable à cette rédaction qui apporte une garantie utile pour l'information du locataire.

M. Jean-Marie Daillet. Tout à fait !

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

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Il serait préférable d'écrire : « le montant du loyer proposé », le pluriel de majesté ne paraissant pas s'imposer !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. En effet !

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement, n° 580, présenté par le Gouvernement et qui est ainsi rédigé :

« Insérer après le premier alinéa de l'article 21 l'alinéa suivant :

« La notification prévue ci-dessus comporte, à peine de nullité, la reproduction intégrale du présent article et le montant du loyer proposé. »

La parole est à M. Robert Chapuis.

M. Robert Chapuis. Je tiens à souligner que cela n'a plus rien à voir avec notre amendement n° 412. En effet nous estimons qu'il n'est pas possible d'avoir une proposition d'augmentation de loyer si celle-ci n'est pas justifiée. La référence prévue au premier alinéa de l'article doit être maintenue.

Vous comprendrez donc qu'en son absence nous ne votions pas l'amendement du Gouvernement, préférant notre amendement n° 412.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 580 du Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 412, tel qu'il avait été corrigé, n'a plus d'objet.

La conférence des présidents devant se réunir à dix heures trente, je vais maintenant suspendre la séance pour un demi-heure environ.

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix heures vingt-cinq, est reprise à onze heures.)

M. le président. La séance est reprise.

2

FIXATION DE L'ORDRE DES TRAVAUX

M. le président. La conférence des présidents a établi comme suit l'ordre du jour des séances que l'Assemblée tiendra jusqu'au mardi 29 juillet 1986 :

Cet après-midi, à seize heures, et ce soir, à vingt et une heures trente, et mercredi 23 juillet, à neuf heures trente, quinze heures et vingt et une heures trente :

Suite du projet sur l'investissement locatif et l'accession à la propriété.

Ce débat devra être poursuivi jusqu'à son terme.

Jeudi 24 juillet, à quinze heures et vingt et une heures trente, vendredi 25 juillet, à neuf heures trente quinze heures, et mardi 29 juillet, à neuf heures trente, se heures et vingt et une heures trente :

Projet sur le financement des retraites et pensions.

Ce débat devra être poursuivi jusqu'à son terme.

3

INVESTISSEMENT LOCATIF ET ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS SOCIAUX**Reprise de la discussion, après déclaration d'urgence, d'un projet de loi**

M. le président. Nous reprenons la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Article 21 (suite)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 121 et 411.

L'amendement n° 121 est présenté par M. Beaumont, rapporteur, et M. Malandain ; l'amendement n° 411 est présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet et Alain Richard.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 21, substituer au mot : " quatre ", le mot : " trois ", »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 121.

M. René Beaumont, rapporteur. Cet amendement tend à porter de deux à trois mois le délai de réflexion du locataire. Voilà qui satisfera sans doute les exigences de Mme Osselin.

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard, pour soutenir l'amendement n° 411.

M. Jacques Guyard. Cette modification ne devrait pas faire difficulté puisqu'elle ne change pas l'équilibre général.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Compte tenu du renversement de la charge de la preuve que l'Assemblée vient de décider, cet amendement perd de son sens. Je ne suis pas sûr, en effet, que cette disposition, dont l'intention est d'avantager le locataire, lui soit nécessairement favorable. On lui donne, certes, un délai d'un mois supplémentaire pour répondre à la proposition de nouveau loyer faite par le propriétaire, mais on lui fait perdre un mois pour conduire les procédures devant la commission de conciliation et le juge.

Le Gouvernement émet un avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 121 et 411.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. M. André Fanton, rapporteur pour avis, a présenté un amendement, n° 37, ainsi rédigé :

« Au début de la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article 21, substituer aux mots : " tribunal compétent ", le mot : " juge ". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. René Beaumont, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

Il semble qu'en la matière deux tribunaux pourraient être compétents ; donc l'expression : « tribunal compétent » était tout à fait imprécise.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 37.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 577, ainsi libellé :

« Après les mots : " terme du contrat ", rédiger ainsi la fin de la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article 21 : " celui-ci est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé " ».

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je me suis déjà expliqué sur ce point. Il paraît plus conforme au principe d'équilibre du texte, que nous rappelons souvent, de laisser au bailleur le soin de saisir lui-même le juge, puisqu'il est demandeur, faute de quoi le bail est renouvelé de plein droit. C'est un élément de protection supplémentaire pour le locataire.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Avis très favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 577.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, nos 122, 38 et 479.

L'amendement n° 122 est présenté par M. Beaumont, rapporteur et M. Poniatowski ; l'amendement n° 38 est présenté par M. André Fanton, rapporteur pour avis, et M. Lamasoure ; l'amendement n° 479 est présenté par M. Martinez et M. Roussel.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« I. - Dans la deuxième phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article 21, substituer aux mots : " quatre ans ", les mots : " trois ans ".

« II. - En conséquence, dans la première phrase du dernier alinéa du même article, substituer aux mots : " par quart au cours des quatre premières années ", les mots : " par tiers au cours des trois premières années ". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 122.

M. René Beaumont, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination présenté, je le souligne, à la quasi-unanimité des groupes.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 122, 38 et 479.

(Ces amendements sont adoptés.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, nos 480 et 514, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 480, présenté par M. Martinez et M. Roussel, est ainsi rédigé :

« Compléter le quatrième alinéa de l'article 21 par la phrase suivante :

« Le juge ne peut fixer un loyer inférieur à celui payé à l'expiration du contrat précédent venu à échéance. »

L'amendement n° 514, présenté par MM. Revet, Fèvre, Micaux, Marty, Bayard, Couepel, Vuibert et Jeandon, est ainsi rédigé :

« Compléter l'avant-dernier alinéa de l'article 21 par la phrase suivante : " Le juge ne peut fixer un loyer inférieur à celui payé à l'expiration du contrat précédent venu à échéance, sauf pour le locataire à faire la preuve du caractère abusif du montant de celui-ci. " »

La parole est à M. Jean Roussel, pour soutenir l'amendement n° 480.

M. Jean Roussel. Je retire cet amendement au profit de celui présenté par M. Revet.

M. le président. L'amendement n° 480 est retiré.

La parole est à M. Charles Revet, pour soutenir l'amendement n° 514.

M. Charles Revet. Monsieur le ministre, vous voulez privilégier la concertation entre bailleurs et locataires. Nous nous rallions tout à fait à cette position. Mais il est prévu dans votre texte que le juge peut être appelé à intervenir ; nous venons d'ailleurs de le confirmer en adoptant l'amendement de la commission des lois.

Notre amendement prévoit que, dans l'hypothèse où le juge fixe le montant du loyer, celui-ci ne devrait pas être inférieur à celui des trois années précédentes, sauf - et cette disposition est importante - si le caractère abusif de son montant était démontré : le juge pourrait alors revoir le montant du loyer et le fixer en conséquence.

Voilà pourquoi, monsieur le ministre, il me semble souhaitable d'adopter cet amendement que je présente au nom de plusieurs collègues.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Si sur le fond, on peut être d'accord avec M. Revet ou avec M. Martinez et M. Roussel, il est plus difficile de l'être sur la forme. En effet, le dernier alinéa de l'article 21 fait état de la « hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement » ce qui semble bien sous-entendre qu'il ne peut y avoir qu'une hausse et qu'en tout état de cause le loyer fixé ne peut être inférieur au loyer antérieur.

M. Jean Roussel. Ce n'est pas clair !

M. Charles Revet. Ce qui va sans dire va mieux en le disant !

M. René Beaumont, rapporteur. C'est dit !

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

M. André Fanton, rapporteur pour avis. On ne peut enserrer le juge dans une obligation. Il faut lui laisser sa liberté.

M. Jacques Limouzy. Oui !

M. André Fanton, rapporteur pour avis. A partir du moment moment où l'on saisit le juge, il lui appartient de prendre sa décision en fonction des critères qui lui sont proposés. Je ne vois pas comment on pourrait lui interdire de prendre une décision, même si elle ne va pas dans le sens souhaité. Je le dis comme je le pense. Les juges restent libres.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. A l'argument de M. le rapporteur de la commission des lois, j'ajoute que, sur le fond, le Gouvernement ne peut interdire qu'une remise à niveau puisse se faire à la baisse.

M. Charles Revet. C'est prévu !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Cette possibilité, même marginale, peut constituer une menace contre des hausses abusives.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement est défavorable à l'amendement défendu par M. Revet.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, de la commission des lois.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Il faut aller jusqu'au bout de la logique. Le texte du Gouvernement n'est peut-être pas écrit de façon totalement satisfaisante...

M. Jacques Limouzy. Cela arrive ! (Sourires.)

M. André Fanton, rapporteur pour avis. ... mais on pourrait rédiger ainsi le début de l'alinéa : « La hausse convenue entre les parties ou le prix fixé judiciairement... ».

On ne peut pas, je le répète, interdire à un juge de prendre la décision qu'il considère devoir prendre, quelles qu'en soient les conséquences pour le bailleur et pour le locataire. Ou alors, il ne faut pas s'adresser à la justice.

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

M. Guy Malandain. Je parlerai contre l'amendement dont je ne doute pas que, pour son auteur, il revêt une grande importance.

M. Charles Revet. Sans jeu de mots !

M. Guy Malandain. Il est contraire à l'esprit du législateur de donner des injonctions aux juges.

M. Charles Revet. Il ne s'agit pas de donner des injonctions !

M. Guy Malandain. M. Fanton vient de faire une proposition raisonnable. Mais l'ensemble des procédures prévues à l'article 21 - procédures qui se sont d'ailleurs améliorées - conduit à une hausse. On parle toujours de hausse, et une analyse de texte précise ferait apparaître que ce n'est pas le montant du loyer que le juge fixera, mais seulement la hausse.

Je serais d'accord si la commission, comme elle en a le pouvoir, ou le Gouvernement, amendait le dernier alinéa de l'article 21 de manière à préciser - ce qui donnerait satisfaction, dans l'esprit, à l'amendement n° 514 - qu'il ne s'agit pas de la hausse, mais du nouveau loyer convenu entre les parties ou fixé judiciairement. Ainsi seraient prévus les cas de hausse comme de baisse, selon ce que vous appelez, je crois, monsieur le ministre, la loi du marché.

M. Pierre-André Wiltzer. Vous croyez ?

M. Charles Revet. Je demande la parole.

M. le président. Je vous l'accorde, monsieur Revet, mais à titre exceptionnel.

M. Charles Revet. Il ne s'agit pas pour nous, bien entendu, de donner des injonctions au juge. Mais il n'est pas interdit de fixer des règles. Après tout, les juges, lorsqu'ils ont à appliquer des peines, lorsqu'ils prennent telle ou telle décision, se réfèrent bien à un texte. Il ne me paraît pas choquant, en l'occurrence, de leur demander de se référer à un texte voté par l'Assemblée nationale. C'est dans cet esprit que nous avons déposé notre amendement.

Cela étant, M. le rapporteur de la commission des lois a fait une proposition : je ne suis pas contre.

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

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Je vous prie de m'excuser, monsieur le président, mais je crois que ma proposition précédente n'était peut-être pas grammaticalement très satisfaisante. Je vais essayer d'en faire une plus convenable.

Le début du dernier alinéa de l'article 21 serait ainsi rédigé : « En cas de hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique... »

En effet, dans l'hypothèse d'une baisse, il ne peut y avoir d'application par tiers pendant trois ans.

M. Guy Malandain. Très bien !

M. le président. Dois-je comprendre, monsieur le rapporteur pour avis, que vous présentez un amendement oral ?

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je vais d'abord mettre aux voix l'amendement n° 514.

M. Charles Revet. Je le retire, monsieur le président !

M. le président. L'amendement n° 514 est retiré.

Je suis saisi, par M. Fanton d'un amendement oral ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du dernier alinéa de l'article 21 :

« En cas de hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique... » (le reste sans changement.)

Je mets cet amendement aux voix.

(L'amendement est adopté.)

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Monsieur le président, en vertu de l'article 101 du règlement, le Gouvernement demande qu'à la fin du débat il soit procédé à une seconde délibération de l'article 21. En effet, avec le renversement de la charge de la preuve, nous avons introduit une incohérence entre les alinéas 2 et 3.

M. le président. Sur l'article 21, je suis saisi par le groupe socialiste d'une demande de scrutin public.

M. Guy Malendain. Nous retirons notre demande, monsieur le président.

M. le président. Bien, monsieur Malendain.

Personne ne demande plus la parole ?...

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

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

Article 22

M. le président. « Art. 22. - Pour les contrats en cours à la date de publication de la présente loi, lorsqu'il n'est pas fait application des dispositions de l'article 21, le bailleur peut donner congé trois mois au moins avant le terme du contrat.

« Ce congé doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. »

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

M. Paul Chomat. Monsieur le ministre, tout au long du débat, nous, députés communistes, avons exprimé notre souci d'assurer la stabilité à laquelle le locataire doit avoir droit. C'est pourquoi nous avons considéré, comme nous l'avons exprimé en défendant notre amendement n° 203 à l'article 9, que le renouvellement du contrat devait être de droit, sauf lorsque le bailleur est une personne physique possédant moins de cinq logements.

L'article 22 prévoit pour les contrats en cours, au titre des dispositions transitoires, que le bailleur sera autorisé à donner congé au locataire trois mois au moins avant le terme du contrat, si ce congé est fondé sur une décision de vente ou de reprise du logement.

En cas de reprise par le bailleur, son conjoint, ses ascendants ou les descendants du bailleur ou du conjoint, nous sommes d'accord. En cas de vente, nous faisons une distinction. Nous sommes d'accord lorsqu'il s'agit d'un petit bailleur, personne physique disposant de moins de cinq logements, ou lorsque le logement sera occupé par l'acheteur lui-même.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. C'est un minimum !

M. Paul Chomat. Mais l'article 22 tel qu'il nous est proposé ouvre toute possibilité de non-renouvellement du contrat en cas de vente par de gros bailleurs personnes physiques ou par tout bailleur personne morale. Il y a là un danger : permettre aux bailleurs en question de chasser leurs locataires pour accroître le profit de leur action spéculative.

Cela, nous ne l'acceptons pas. Nous considérons qu'il doit être fait obligation aux gros bailleurs personnes physiques ou aux bailleurs personnes morales de vendre le logement occupé. Pour nous, les avantages fiscaux qui leur ont été accordés doivent avoir une contrepartie sociale, notamment

celle d'assurer la stabilité aux locataires. C'est pourquoi nous avons déposé un amendement, n° 231 - que je défends en la circonstance - en vue de supprimer l'article 22.

Par ailleurs, nous considérons comme positive l'adoption par la commission des lois des amendements 39 et 40, amendements qui reprennent des dispositions des articles 11 et 14 de la loi du 22 juin 1982 dont je rappelle qu'ils résultaient d'amendements déposés à l'époque par le groupe communiste.

M. Bernard Deschamps. Très bien !

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

M. Jacques Guyard. L'article 22 n'est pas mauvais. C'est même un bon article, mais il serait tellement mieux dans les dispositions définitives. Il rassurerait grandement les locataires sur leur sort. Si nous pouvions faire disparaître le premier membre de phrase, nous serions sur la bonne voie.

M. le président. M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 231, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 22. »

Cet amendement a déjà été soutenu.

Quel est l'avis de la commission ?

M. René Beaumont, rapporteur. M. Guyard vient de dire que l'article 22 était un bon article. Je ne vois donc pas pourquoi on le supprimerait. En outre, il s'inscrit dans l'esprit même du texte, alors que l'amendement est contraire à cet esprit.

La commission demande donc le rejet de l'amendement n° 231.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Défavorable, car si l'amendement est cohérent avec la position générale du groupe communiste, il est incompatible avec l'équilibre du projet.

M. Bernard Deschamps. Merci de reconnaître que notre logique est sans failles !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 231.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Malendain, Badet, Guyard, Pezet, Alain Richard, Oehler et Durupt ont présenté un amendement, n° 511, ainsi rédigé :

« Au début du premier alinéa de l'article 22, supprimer les mots :

« Pour les contrats en cours à la date de publication de la présente loi. »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Ainsi que je l'ai indiqué, nous souhaitons assurer la plus grande continuité possible dans l'utilisation d'un logement. C'est certainement la condition de son bon entretien et de son amélioration permanente. C'est pourquoi le mieux est de contraindre le bailleur à justifier son congé, quelle que soit la période.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Cet amendement est très logique avec la position du groupe socialiste, mais totalement contraire à l'esprit même du texte, puisqu'il tend à appliquer les dispositions proposées aussi bien aux contrats nouveaux qu'aux contrats en cours, c'est-à-dire à rendre définitives les dispositions prévues pour la période transitoire.

M. Guy Malendain. Nous nous obstinons depuis hier !

M. René Beaumont, rapporteur. Vous vous obstinez, et nous nous obstinons, nous, à rejeter vos amendements.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. L'amendement est complètement illogique, en effet !

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le rejet de l'amendement n° 509 implique très normalement, par souci de cohérence, le rejet de l'amendement n° 511.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 511.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. André Fanton, rapporteur pour avis, a présenté un amendement, n° 39, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'article 22 par les mots : " sous réserve du respect des dispositions de l'article 14 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982. " »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Il s'agit de maintenir des dispositions concernant la situation des locataires âgés de plus de soixante-dix ans dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du S.M.I.C.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est favorable à cette réintroduction dans la loi de la protection des personnes âgées.

M. Pierre Mauger. Quel bon Gouvernement !

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

M. Guy Malandain. J'ai eu l'honneur, au nom de mon groupe, de soutenir le même amendement à propos des dispositions permanentes, et je n'ai toujours pas eu de réponse à cette question : pourquoi faut-il protéger les personnes âgées jusqu'en 1991 ou 1995 et plus après ? Car des personnes qui ne sont pas encore âgées le seront à cette époque.

Heureusement, d'ici là, les Français auront compris et nous pourrions modifier cette situation. (Rires sur les bancs des groupes du R.P.R. et U.D.F.)

Ma seconde question est une question de droit. Je n'ai pas encore eu de réponse, mais peut-être que M. Fanton, M. Beaumont ou M. le ministre pourront me répondre : comment peut-on, dans le corps du texte, sans cesse faire référence à des articles - l'article 11, l'article 14, etc. - d'une loi que l'on va abroger à l'article 55 ? Comment pourra-t-on appliquer un article d'une loi qui va être abrogée ?

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

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Nous débattons, monsieur Malandain, de dispositions de caractère transitoire. Cela veut dire qu'à titre transitoire les dispositions de la loi de 1982 visées par les amendements de la commission des lois resteront en vigueur. Mais, quand le texte définitif s'appliquera, la loi de 1982 sera abrogée.

M. Guy Malandain. Est-ce à dire que vous allez modifier l'article 55 ?

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je partage l'avis de M. Fanton.

J'ai expliqué hier, en reprenant une expression de M. Quilliot, qu'une protection des nouveaux locataires pourrait finalement se retourner contre les locataires âgés qui, à partir de cinquante-cinq ou de soixante ans, auraient beaucoup plus de difficultés à trouver une location. Il s'agit, avec l'amendement de la commission des lois, de protéger les situations acquises au cours de la période transitoire, et le refus d'intégrer de manière définitive dans la loi les dispositions en cause vise finalement à placer les personnes âgées dans les mêmes conditions que les autres en cas de nouvelle location.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 39.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. André Fanton, rapporteur pour avis a présenté un amendement, n° 40, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 22 par l'alinéa suivant : " En cas de congé pour vendre, le droit de préemption du locataire prévu à l'article 11 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 reste applicable. " »

Sur cet amendement, M. Schenardi a présenté un sous-amendement, n° 573, ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 40 par les mots : " S'il apporte la preuve qu'il a fourni la possibilité de le contacter dans les délais prévus par la loi. " »

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 40.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. J'ai des scrupules tardifs, car je ne suis pas sûr que la commission des lois ait rédigé un amendement exactement conforme à ce qu'elle souhaitait.

En fait, la commission voulait maintenir un droit de préférence plutôt qu'un droit de préemption, ce qui n'est pas tout à fait la même chose. Je n'ai pas trouvé de meilleure rédaction en l'état actuel de ma réflexion et je défends l'amendement n° 40, puisque la commission l'a adopté, mais le système proposé n'est pas absolument satisfaisant ; en tout cas il ne correspond pas tout à fait à la volonté de notre commission.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Favorable !

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Favorable !

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Schenardi, pour soutenir le sous-amendement n° 573.

M. Jean-Pierre Schenardi. Le droit de préemption, nous sommes pour. Si un propriétaire veut vendre, il est normal que le locataire ait droit de préemption à prix égal.

Mais cette disposition, qui figurait dans la loi de 1982, a des inconvénients, en particulier lorsque le locataire qui a refusé l'offre d'achat déménage, son bail étant venu à expiration, et quitte la région sans laisser d'adresse. L'appartement reste en vente quelques mois et le propriétaire, parfois, accepte une offre à un prix légèrement inférieur. Le locataire dispose encore d'un délai d'un mois pour acheter aux nouvelles conditions.

Outre le facteur économique - cela retarde évidemment la vente - il peut y avoir dans certains cas nullité, alors que le locataire est parti sans laisser d'adresse. Les chambres de notaires s'en sont émues, et des professionnels aussi. Des gens prennent parfois le risque de passer une vente tout de même mais elle n'est pas valable.

Je propose donc un sous-amendement, qui ne touche pas au droit de préemption - ou de préférence, comme disait M. le rapporteur pour avis - mais qui précise que le locataire doit avoir laissé la possibilité de le joindre pour le cas où la vente se réaliserait à un montant fût-ce légèrement inférieur et même très légèrement inférieur puisque, même pour 2 000 francs, le locataire doit être prévenu.

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

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Je comprends bien l'idée de M. Schenardi, mais le texte serait difficile à comprendre. Si l'on votait l'amendement et le sous-amendement, il se lirait de la façon suivante : « En cas de congé pour vendre, le droit de préemption du locataire... reste applicable s'il apporte la preuve qu'il a fourni la possibilité de le contacter dans les délais prévus par la loi. »

Où est le sujet ? Où est le complément ? Qui sont les personnes concernées ?

L'idée est très claire, mais je ne suis pas sûr que la rédaction soit très bonne. La commission des lois avait d'ailleurs pensé, je le répète, à un droit de préférence plutôt qu'à un droit de préemption. Cela étant, elle ne l'a pas écrit, c'est sa faute.

M. Jacques Limouzy. Nous faisons du travail de commission !

M. André Fanton, rapporteur pour avis. En effet !

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Schenardi.

M. Jean-Pierre Schenardi. Il s'agit d'un point très important. Mais si c'est simplement un problème de rédaction, il doit être possible de revoir la question.

M. le président. Je crois, mon cher collègue, que la discussion a éclairé l'interprétation que vous voulez donner de l'amendement n° 40. Acceptez-vous, dans ces conditions, de retirer votre sous-amendement ?

M. Jean-Pierre Schenardi. Non, monsieur le président. Je le maintiens.

M. le président. Dans ce cas, quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je partage l'avis de la commission, et j'approuve l'intention de l'auteur du sous-amendement. Je me demande si, en remplaçant « s'il » par « si le bailleur », nous n'obtenons l'amélioration souhaitée. Cela étant, le Gouvernement étudiera au Sénat une amélioration semblable à celle qui est préconisée, et je demande à l'auteur du sous-amendement de bien vouloir le retirer.

M. le président. Monsieur Schenardi, répondez-vous favorablement à la requête de M. le ministre ?

M. Jean-Pierre Schenardi. Non, je maintiens mon sous-amendement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 573.

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

M. le président. La parole est à M. Alain Lamassoure, contre l'amendement n° 40.

M. Alain Lamassoure. L'amendement n° 40 aboutit finalement à un résultat illogique. De deux choses l'une : ou bien le droit de préemption institué par l'article 11 de la loi Quilliot est une bonne chose, et il faut le conserver tel quel dans le futur dispositif - et, à ce sujet, je crois que nos collègues socialistes ont raison - ou bien il présente plus d'inconvénients que d'avantages et il n'y a pas lieu de le maintenir pendant la période transitoire.

Or l'expérience montre que ce droit de préemption, qui était inspiré par les meilleures intentions, s'est révélé en fait inefficace pour les locataires, qui n'en ont guère usé, et fâcheux pour les transactions immobilières, qu'il frappe de précarité. En effet, toute une procédure compliquée est nécessaire - il s'agit du quatrième alinéa de l'article 11 de la loi de 1982 - pour vérifier que, lorsque le bien a finalement été vendu à un tiers, le prix proposé à ce dernier n'est pas inférieur à celui qui, dans un premier temps, avait été proposé au locataire, étant entendu que si tel n'a pas été le cas, le locataire peut toujours se substituer au tiers.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de maintenir ce droit de préemption, et il convient de rejeter l'amendement n° 40. Ou alors que le Gouvernement nous explique que ce droit de préemption est une bonne chose et qu'il faut le maintenir dans le dispositif définitif.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Pendant la période transitoire, on maintient la notion de congé motivé. Nous devons donc pouvoir vérifier que la vente s'est déroulée dans les conditions requises et que le propriétaire n'a pas loué, pendant cette période transitoire, le local à un autre locataire. Il est donc logique que le Gouvernement, pour la période transitoire, maintienne son texte et son avis favorable à l'amendement n° 40.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 40.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 22, modifié par les amendements adoptés.

Je suis saisi par le groupe socialiste d'une demande de scrutin public.

Maintenez-vous cette demande de scrutin public, monsieur Malandain ?

M. Guy Malandain. Oui, monsieur le président.

M. le président. Le scrutin va donc être annoncé dans le Palais.

M. le président. Je prie Mmes et MM. les députés de bien vouloir regagner leur place.

Le scrutin est ouvert.

(Il est procédé au scrutin.)

M. le président. Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	530
Nombre de suffrages exprimés	496
Majorité absolue	249
Pour	494
Contre	2

L'Assemblée nationale a adopté.

Article 23

M. le président. « Art. 23. - Dans les communes dont la liste est fixée par décret, appartenant aux agglomérations de plus de 1 000 000 d'habitants, les dispositions des articles 21 et 22 s'appliquent aux deux premiers renouvellements suivant la publication de la présente loi. Dans les autres communes, elles ne s'appliquent qu'au premier renouvellement. »

Sur cet article, plusieurs orateurs sont inscrits.

La parole est à M. Bernard Deschamps.

M. Bernard Deschamps. J'interviendrai sur notre amendement, monsieur le président.

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

M. Jacques Guyard. Même chose, monsieur le président.

M. le président. La parole est à Mme Jacqueline Osselin.

Mme Jacqueline Osselin. L'article 23 prévoit des dates d'application des dispositions transitoires différentes en fonction de l'intensité de la crise du logement selon les villes : certaines d'entre elles sont plus frappées que d'autres et la pénurie touche surtout les grandes villes.

Mais, en tant qu'élu du Nord, j'appelle votre attention, monsieur le ministre, sur certains cas particuliers, dont vous avez d'ailleurs eu connaissance. L'agglomération de Lille ne souffre pas, prise globalement, d'une véritable crise du logement. Mais beaucoup de ses quartiers ont une histoire, une vie propre, et il importe à leurs habitants de pouvoir y rester car ils y sont très attachés. D'autant qu'il s'agit de quartiers où vivent beaucoup de personnes soit âgées, soit en proie à des difficultés de vie : par exemple, des femmes seules chargées de famille, qui ont besoin de rester dans leur quartier parce qu'il s'y trouve un grand-père ou une grand-mère susceptibles de s'occuper des enfants. Votre disposition mériterait donc de s'appliquer à ces quartiers bien que Lille n'ait pas un million d'habitants.

Vous avez d'ailleurs reçu une pétition d'habitants d'un quartier du vieux Lille. Il s'agit de 500 lettres recueillies par l'association populaire d'urbanisme et postées de façon spectaculaire afin de souligner l'attachement de ces habitants à leur quartier. Ils ne comprendraient pas de ne pas avoir droit à la même disposition que les habitants des grandes villes.

Monsieur le ministre, je vous remercie de prendre ce problème en considération.

M. le président. Nous en venons à la discussion des amendements.

Je suis saisi de trois amendements identiques, n° 80, 170 et 332.

L'amendement n° 80 est présenté par MM. Roussel, Schenardi, Wagner et les membres du groupe Front national (R.N.) ; l'amendement n° 170 est présenté par M. Mesmin ; l'amendement n° 332 est présenté par M. Rigaud.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 23. »

La parole est à M. Jean Roussel, pour soutenir l'amendement n° 80.

M. Jean Roussel. L'article 23 fait une discrimination entre communes de plus ou de moins d'un million d'habitants. C'est la raison pour laquelle nous demandons la suppression pure et simple de cet article.

En effet, le but ultime du Gouvernement est de parvenir à des loyers qui correspondent à ceux du marché libre. Or pourquoi faire une discrimination entre Toulouse et Marseille ou entre Lyon et Nice ?

Il est évident que, si l'article 23 est adopté, les dispositions des articles 21 et 22 ne seront applicables à Marseille, à Lyon et à Paris qu'en 1997. Ce délai est beaucoup trop long !

M. André Fanton, *rapporteur pour avis*. C'est inexact !

M. Jean Roussel. Supposez un bail de six ans conclu en 1986 : le terme échoit en 1992, à quoi s'ajoutent encore six ans - trois ans à Nice mais six ans à Marseille - nous voilà bien en 1998 !

M. André Fanton, *rapporteur pour avis*. Il n'y a plus de bail de six ans !

M. Jean Roussel. Selon moi, il ne faut pas faire de discrimination entre les villes qui ont plus ou moins d'un million d'habitants. C'est la raison pour laquelle nous demandons la suppression de l'article 23.

M. le président. La parole est à M. Georges Mesmin, pour soutenir l'amendement n° 170.

M. Georges Mesmin. La démonstration de notre collègue porte surtout sur le caractère discriminatoire de la disposition proposée. Il est d'autres arguments.

A partir du moment où le but recherché est le retour à la fluidité du logement et à l'unité du marché, il est inopportun de prévoir pendant d'aussi longues périodes des systèmes transitoires lesquels seront d'ailleurs très différents selon les modes de calcul.

Le maintien de l'application de la loi de 1948 pour toutes les personnes actuellement âgées de plus de 65 ans, pour toutes celles qui disposent de moins de 18 000 francs par mois, et pour les logements des catégories 3 et 4 va geler tout un patrimoine.

Cela est certes en grande partie justifié, surtout pour les logements des catégories 3 et 4. Mais, pour les logements ordinaires, on va, par ces mesures transitoires, créer une deuxième catégorie de personnes qui seront privilégiées par rapport à celles qui entreront dans un mois ou deux dans de nouveaux appartements.

Cela fait trop ! Si vous voulez instituer l'unité du marché du logement, monsieur le ministre, il faut y croire !

Trois ans, six ans, c'est déjà largement suffisant ! Neuf ans, c'est excessif ! Pour un locataire soumis à la loi Quilliot, dont le bail de trois ans a été renouvelé en janvier dernier, la période transitoire se terminera dans six ans. Si, en six ans, on n'a pas réussi à rétablir la fluidité du marché, à peser sur les prix, c'est à désespérer de la théorie que vous appliquez ! Il me semble que les précautions que vous prenez sont contraires à la philosophie qui vous guide !

M. Pierre Meuger. Très juste !

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

M. André Fanton, *rapporteur pour avis*. Hier, lors de la discussion de l'article 9, la commission des lois a insisté sur le fait que les dispositions transitoires et l'article 23 étaient liés.

Il faut que les choses soient claires. Dans mon esprit, elles le sont. Nous ne discutons nullement des locaux soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948. Ce problème sera examiné dans un autre texte.

M. Georges Mesmin. C'est ce que j'ai dit !

M. André Fanton, *rapporteur pour avis*. Pourquoi cette discrimination, comme dit M. Roussel, entre les agglomérations de plus d'un million d'habitants et les autres ? Ce qu'ont dit M. Mesmin et M. Roussel n'est pas contradictoire avec le texte de la loi.

Il existe une situation de fait : il y a des régions où, pour des raisons foncières ou historiques, il existe une tension sur le marché, où il est difficile de trouver des logements et où, par conséquent, le risque d'une augmentation des prix est considérable ; il y a d'autres régions - et le Gouvernement l'a rappelé hier - où ce risque n'existe pas et où l'on peut rapidement passer de la situation actuelle à une situation normale et définitive.

Le système proposé par le Gouvernement présente les inconvénients qu'a signalés tout à l'heure M. Roussel. Aussi pour éviter que, selon la date à laquelle le premier bail aurait été conclu, on ne risque d'avoir une application des mesures transitoires qui pourrait être plus ou moins longue, la commission des lois suggère de fixer comme limite, plutôt qu'un délai, la date du 31 décembre 1991 pour l'ensemble de la France et celle du 31 décembre 1995 pour les agglomérations de plus d'un million d'habitants.

La discrimination, monsieur Roussel, disons-le honnêtement, elle existe aujourd'hui dans les prix. Tout le monde sait bien que les prix des loyers sont très différents à Paris ou Marseille et à Rennes, pour ne pas dire à Pont-Audemer ou Lisieux !

Les prix étant différents, les situations des bailleurs et celles des locataires le sont également. Il est vrai qu'il y aura toujours des différences de prix entre le centre d'une très grande ville et une petite ville de province, mais, aujourd'hui, il semble à votre commission que les différences sont telles qu'elles sont de nature à engendrer des tensions qui aggraveraient la situation.

C'est la raison pour laquelle la commission des lois souhaite - et elle l'a dit à plusieurs reprises depuis le début de cette discussion - que le Gouvernement accepte la rédaction qu'elle propose. Ce faisant, nous ne cherchons pas à établir une discrimination, nous voulons simplement supprimer progressivement les différences, aujourd'hui trop fortes, entre régions. Le Gouvernement a par avance donné son accord à cette proposition, l'objectif étant cependant de parvenir à une situation identique pour toutes les régions dans un avenir aussi proche que possible. Les délais que nous suggérons ne nous semblent pas pouvoir être raccourcis.

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

M. René Beaumont, *rapporteur*. Effectivement, on ne peut suivre ceux qui, tel M. Mesmin, affirment qu'il y a une unité du marché du logement. Ainsi que l'a rappelé M. Fanton, la situation est très différente à Paris et dans une commune de moindre importance.

Il faut également rappeler que les dispositions transitoires sont un élément essentiel de l'équilibre du texte. Si l'on admet qu'il est plus difficile de trouver un logement dans certaines grandes villes, en particulier dans les trois grandes agglomérations dépassant un million d'habitants, il faut permettre à l'offre de correspondre à la demande afin d'éviter une hausse trop brutale. Il convient donc de ménager un temps d'attente suffisant.

Par ailleurs, si l'on supprime purement et simplement cet article, on ne sait pas pendant combien de temps s'appliqueront les dispositions transitoires que nous avons adoptées aux articles 20, 21 et 22.

M. André Fanton, *rapporteur pour avis*. Exact.

M. René Beaumont, *rapporteur*. J'observe enfin que, assez bizarrement, ce sont des députés représentant les trois agglomérations concernées qui souhaitent supprimer cette disposition.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. La commission a fort bien défendu les orientations du Gouvernement. A la diversité des situations doit correspondre une diversité de solutions.

Je comprends parfaitement les réactions des parlementaires qui estiment que la période transitoire est bien longue ; mais on ne peut, dans la société française, passer d'un système à l'autre sans étapes. La situation est suffisamment difficile dans certains secteurs pour justifier cette période assez longue susceptible de permettre un ajustement de l'offre à la demande.

Une des meilleures solutions pour assurer la détente des prix et une plus grande fluidité, c'est l'amélioration des infrastructures routières et de transports. Bien plus qu'une réglementation en vigueur pendant de nombreuses années, de bons budgets en matière de routes et de transports sont susceptibles d'améliorer la qualité de la vie et de diminuer le prix des logements. Tous ces problèmes sont résolubles, mais cela exige, dans les grandes agglomérations, du temps.

Je souhaite que l'irréversibilité des mesures que nous prenons soit une réalité.

M. Pierre Meuger. C'est un mythe !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Mais pour cela, il faut en convaincre tous les Français, locataires et propriétaires. Il faut donc accepter la notion d'étape transitoire.

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard contre l'amendement n° 80.

M. Jacques Guyard. Je parlerai contre les trois amendements. S'ils étaient adoptés, la période de transition serait de trois ans maximum, puisque la mesure jouerait pour les baux en cours.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Pas du tout !

M. Jacques Guyard. Ce qui est important, c'est que la droite la plus dure a obtenu le loyer libre et le congé non justifié donné par le bailleur. L'expulsion est donc libre, et elle essaye maintenant d'en finir le plus vite possible avec la période de transition.

Chacun sait quel serait le contrecoup social d'un raccourcissement excessif de la période de transition et quel serait le prix payé par la population modeste de nos grandes villes. Certes, vous prévoyez une discrimination entre les agglomérations de plus d'un million d'habitants et les autres, mais ma collègue Jacqueline Osselin a rappelé combien les problèmes de logement étaient difficiles dans certaines agglomérations de moins d'un million d'habitants.

Si nous contestons le schéma général de ce projet de loi, il nous semble cependant qu'il faut allonger au maximum la période de transition. Nous ne pouvons donc que suivre la proposition du Gouvernement ; nous souhaitons même aller au-delà.

Il est vrai qu'il y a d'autres types de réponse à ce problème, et M. le ministre a eu raison de souligner l'importance de l'amélioration des transports. A cet égard, permettez à l'administrateur de la R.A.T.P. que je suis de regretter que la première mesure prise après la formation du Gouvernement ait consisté à réduire de 200 millions de francs le budget d'investissement de la R.A.T.P.

M. Jacques Limouzy. Rien à voir avec le sujet !

M. le président. La parole est à M. Jean Tiberi, contre l'amendement n° 170.

M. Jean Tiberi. M. le ministre l'a dit à plusieurs reprises, il s'agit d'une loi d'équilibre, notamment entre l'article 9 et les mesures transitoires. Nous souhaitons tous la fluidité du marché, le retour à l'équilibre entre l'offre et la demande. Mais force est de constater qu'il y a une différence très nette entre les grandes agglomérations et les autres. Même s'il y a des cas marginaux, il est en règle générale plus difficile de se loger dans les grands centres et les prix y sont plus élevés.

La philosophie de ce texte consiste à favoriser l'investissement afin d'augmenter l'offre de logements et de terrains, grâce aux dispositions de la loi mais aussi à un plan d'ensemble comportant des mesures financières et fiscales, la période transitoire devant être plus longue dans les grands centres urbains où les problèmes sont plus difficiles.

Je demande à nos collègues parisiens de prendre en compte l'ensemble des agglomérations concernées et, en ce qui concerne Paris, l'ensemble des arrondissements.

M. Jean Roussel. Je demande la parole.

M. le président. Contre l'amendement n° 332 ?

M. Jean Roussel. Non, monsieur le président.

M. le président. Alors, je vous donne exceptionnellement la parole, et pour quelques instants seulement.

M. Jean Roussel. Monsieur Fanton, la loi de 1948 avait fixé pour la libération des loyers un délai de cinq ans et indiqué expressément qu'en 1953 tous les loyers seraient libres. Nous sommes en 1986 et le régime de 1948 existe encore !

Ce délai que vous imposez, et qui atteindra treize ans pour certains baux...

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Mais non !

M. Jean Roussel. ... est excessif, M. Fanton l'a dit hier : il y a des communes où ne se posent pas de problèmes de logement.

M. le président. Tout cela a déjà été dit. Je ne peux vous laisser poursuivre.

Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 80, 170 et 332.

(Ces amendements ne sont pas adaptés.)

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements, n°s 493, 413, 481 et 41, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 493, présenté par MM. Deschamps, Chomat et les membres du groupe communiste, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 23 :

« Les dispositions des articles 21 et 22 s'appliquent aux renouvellements des contrats en cours à la date de promulgation de la présente loi. »

L'amendement n° 413, présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet et Alain Richard, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 23 :

« Les dispositions des articles 20 et 22 s'appliquent aux deux premiers renouvellements suivant la publication de la présente loi. »

L'amendement n° 481, présenté par M. Martinez et M. Roussel, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 23 :

« Les dispositions des articles 21 et 22 ne s'appliquent que lors du premier renouvellement des baux en cours à la date de la publication de la présente loi.

« La première tacite reconduction d'un bail intervenue après la publication de la présente loi est assimilée à un renouvellement pour l'application de l'alinéa précédent. »

L'amendement n° 41, présenté par M. André Fanton, rapporteur pour avis, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 23 :

« Dans les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus de 1 000 000 d'habitants, les dispositions des articles 21 et 22 s'appliquent aux renouvellements des contrats intervenant avant le 31 décembre 1995. Dans les autres communes, elles s'appliquent aux renouvellements des contrats intervenant avant le 31 décembre 1991. »

La parole est à M. Bernard Deschamps, pour soutenir l'amendement n° 493.

M. Bernard Deschamps. Logiques avec nous-mêmes, nous présentons un amendement cohérent avec les propositions que nous formulons depuis le début de ce débat, dans l'intérêt des locataires et des petits bailleurs physiques, pour défendre et améliorer l'institution H.L.M.

Cet amendement a pour objet de rendre les dispositions transitoires, notamment celle imposant au bailleur de motiver le congé donné au locataire, applicables aux renouvellements des contrats en cours sans limitation dans le temps.

Contrairement à notre amendement, l'article 23, dans sa rédaction actuelle, ne s'applique qu'aux deux premiers renouvellements du bail dans les agglomérations de plus d'un million d'habitants et au premier renouvellement seulement dans celles de moins d'un million d'habitants.

Ce faisant, le Gouvernement reconnaît implicitement l'ampleur des tensions spéculatives qui se manifestent dans notre pays. Mais il persiste néanmoins à mettre en place une loi qui, libérant totalement les loyers, diminuant la durée des baux, supprimant le droit au renouvellement du bail, vidant le secteur H.L.M. de son contenu social, va totalement livrer les locataires aux spéculateurs.

Monsieur Tiberi, ce n'est pas ainsi que l'on augmentera le nombre de logements offerts à ceux qui en ont besoin.

L'expérience prouve, mais nous aurons l'occasion de faire une démonstration chiffrée, qu'il faut au contraire accroître le nombre de logements sociaux...

M. Jean Tiberi. Ce n'est pas incompatible !

M. Bernard Deschamps. ... et nous faisons des propositions financières précises en ce sens.

M. Georges Mesmin. Vous avez échoué !

M. Bernard Deschamps. C'est ainsi que le logement s'est développé dans notre pays.

En fait, deux logiques, deux conceptions s'affrontent, qui sont - vous allez bondir et parler de langue de bois, mais c'est la réalité - des conceptions de classe. *(Exclamations et rires sur les bancs des groupes du R.P.R. et U.D.F.)* Vous défendez les intérêts d'une minorité de privilégiés ; nous, nous défendons les autres, locataires et petits bailleurs personnes physiques.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Vous êtes les diptérocytes du Parlement !

M. Georges Mesmin. Vous avez moins construit lorsque vous étiez au pouvoir !

M. le président. La parole est à M. Guy Malandain, pour soutenir l'amendement n° 413.

M. Guy Malandain. M. Mesmin, depuis le début de ce débat, est le porte-flambeau de ce qu'il y a de plus réactionnaire.

M. Bernard Deschamps. Il défend les propriétaires du XVI^e arrondissement !

M. Guy Malandain. Son amendement qui reprenait le 2^o du communiqué de presse de l'organisation de propriétaires la plus réactionnaire a été repoussé et nous l'avons échappé belle, mais qu'en sera-t-il du 3^o ?

Notre amendement n° 413, dans la logique du texte du Gouvernement, prévoit que les dispositions transitoires s'appliqueront aux deux premiers renouvellements, ce qui nous menait à l'origine à 1994 et 1998. L'article 9, qui a ramené la durée du bail à trois ans, a eu des répercussions sur ces dates.

Monsieur le ministre, vous avez souligné avec raison que l'un des moyens d'améliorer la situation du marché locatif était d'améliorer les routes et les transports. Je suis d'accord. Mais vous n'avez rien dit du prix des terrains, qui représente parfois la moitié du coût de la construction.

A supposer que votre but soit vraiment de développer l'investissement locatif, force est de reconnaître que l'analyse du prix des terrains est la grande absente de ce texte.

Par ailleurs, compte tenu de l'échéance de 1991, si j'ai signé le 1^{er} janvier 1986 un contrat de location de six ans, en vertu de la loi de 1982, je ne bénéficierai pas de la période transitoire. Le couperet tombera et ce texte créera des inégalités.

Ces inégalités sont partiellement justifiées en ce qui concerne les villes de plus d'un million d'habitants et celles de moins d'un million d'habitants, mais ne le sont nullement en ce qui concerne les effets sur les contrats types de la loi Quilliot.

Enfin, monsieur le ministre, confirmez-vous mon interprétation de l'article 23 tel qu'il va être amendé par la commission des lois : les dispositions transitoires du chapitre IV s'appliquent bien à tous les renouvellements de contrats - et pas seulement au premier - intervenus, selon les cas, avant 1991 ou 1995 ?

M. le président. La parole est à M. Jean Roussel, pour défendre l'amendement n° 481.

M. Jean Roussel. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 481 est retiré.

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 41.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. J'ai déjà expliqué très longuement l'économie de cet amendement. Il s'agit de remplacer les échéances fixées dans le texte du Gouvernement par des dates précises : 31 décembre 1991 pour la France entière et 31 décembre 1995 pour les communes faisant partie d'agglomérations de plus d'un million d'habitants.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Votre amendement tel qu'il est rédigé, monsieur Deschamps, supprime toute distinction entre les communes où existent des tensions importantes sur le marché locatif et les autres. Venant de vous, cela me surprend beaucoup puisque vous avez abondé dans le sens de M. le ministre et souhaité que la discrimination entre agglomérations soit plus importante. Votre position me semble quelque peu contradictoire.

Ce qui est à mes yeux encore plus contradictoire, c'est la réponse que vous avez faite à notre collègue Tiberi, à savoir que l'expérience prouve que ce n'est pas ainsi qu'on développe l'industrie du bâtiment. Je me demande à quelle expérience vous vous référez. Peut-être à celle qui, les dix dernières années, a créé dans le bâtiment 350 000 chômeurs. Mais cette expérience, c'est la vôtre, pas la nôtre !

Je vous prie donc de bien vouloir vous rallier à notre expérience car, celle-là, vous ne l'avez pas encore vécue. (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.*)

Quant à l'amendement défendu par M. Malandain, il me paraît aussi en contradiction avec les propos tenus il y a quelques instants par M. Guyard. En intervenant sur l'article, celui-ci avait annoncé qu'il suivrait volontiers, dans leur globalité, les propositions énoncées dans l'article 23. Mais cet amendement, qui est à peu près le même que l'amendement communiste, revient sur la distinction opérée entre les communes de plus d'un million d'habitants et les autres, puisqu'il n'y est plus fait allusion et, du même coup, les arguments avancés par M. Guyard se trouvent balayés.

M. Guy Malandain. Vous m'avez mal compris !

D'ailleurs, je reviendrai là-dessus lorsque nous discuterons de l'amendement n° 512.

M. René Beaumont, rapporteur. Voilà donc une autre contradiction avec vous, que je ne suis pas le seul à avoir relevée.

Enfin, l'amendement présenté par M. Fanton a été adopté par la commission de la production. En effet, il propose une rédaction beaucoup plus claire en fixant des termes précis pour chacune des catégories d'agglomérations concernées. Par ailleurs, cet amendement, compte tenu des modifications que nous avons adoptées à l'article 9 concernant la réduction du bail à trois ans, allonge la durée d'application des dispositions transitoires, et il me semble donc aller dans le bon sens.

En résumé, je propose à l'Assemblée de rejeter les amendements n° 413 et 493 mais d'adopter l'amendement n° 41.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est défavorable aux deux premiers amendements, car il faut se préserver d'un autre excès.

Bien entendu, monsieur Malandain, l'article 23 s'applique à tous les contrats en cours. Pour prendre un exemple concret, je vous dirai qu'un bail qui sera renouvelable en 1987 le sera également, compte tenu de l'amendement de la commission des lois, en 1990, au titre de la période transitoire. Il sera donc bien soumis deux fois, lors de ces deux renouvellements, aux dispositions transitoires.

M. Guy Malandain. D'accord !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. L'ensemble du plan-logement ne serait pas cohérent si des dispositifs ne prévoyaient pas une augmentation de l'offre foncière. J'ai eu déjà l'occasion de rappeler que, depuis deux ans, nous assistons, dans certaines régions françaises, à des augmentations des prix des terrains inquiétantes, et d'autant plus inquiétantes que, parfois, des élus locaux participent activement à ces hausses...

M. Jacques Imouzy. Eh oui !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. ... persuadés d'emprunter là une voie intelligente, mais dangereuse, pour faire passer plus facilement aux yeux des contribuables des dépenses des collectivités locales, qu'il faudrait sans cela financer par une augmentation de la taxe foncière, du bâti ou du non bâti, ou même de la taxe d'habitation.

Il faut éviter cette tentation qui consiste à faire porter sur les prix des terrains le coût d'équipements publics lourds, et ces prix, du point de vue de l'accession à la propriété, sont alors dissuasifs.

M. Charles Revet. C'est exact !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. D'autres municipalités allègent à l'excès le prix des terrains destinés à des logements bénéficiant des prêts locatifs aidés, au détriment des terrains destinés à l'accession individuelle à la propriété.

C'est la raison pour laquelle une partie de notre texte, aussi importante que d'autres, tend à augmenter l'offre foncière. Au cours du dernier trimestre, tous les préfets de région, ainsi que les directeurs régionaux de l'équipement, auront l'obligation de réunir l'ensemble des parties prenantes pour déterminer les goulets d'étranglement de cette offre et étudier, dans la mesure du possible, les moyens de les sup-

primer. Ceux-ci risquent de désolvabiliser un peu plus une partie de la clientèle tant de l'investissement locatif que de l'accession à la propriété.

L'augmentation de l'offre foncière est donc un élément d'ensemble du plan-logement du Gouvernement et il doit être considéré comme tel.

M. Bernard Deschamps. Je demande la parole, monsieur le président, pour répondre au Gouvernement.

M. le président. Vous avez la parole, mon cher collègue, mais je vous demande d'être bref.

M. Bernard Deschamps. Je réponds au Gouvernement et, par la même occasion, au rapporteur, puisque leurs interventions se recoupaient.

Monsieur le rapporteur, lisez donc notre amendement, ce qui vous évitera de voir des contradictions là où il n'y en a pas. Quant à vous, monsieur le ministre, vous persévérez dans votre orientation alors que nous, nous persévérons dans la nôtre. Dites-nous donc votre opinion sur ces propositions pour un autre financement du logement...

M. le président. Monsieur Deschamps, vous vous êtes déjà exprimé à ce sujet. Vous faites comme M. Roussel tout à l'heure et, dans ces conditions, je ne peux pas vous laisser la parole ! Ne vous répétez pas !

M. Bernard Deschamps. J'interviens pour répondre au Gouvernement !

M. le président. Je suis confus, mais je suis obligé de vous retirer la parole.

M. Bernard Deschamps. Permettez-moi de terminer ma phrase, monsieur le président !

M. le président. Non, car vous violez le règlement !

M. Bernard Deschamps. Mais j'en ai pour trois secondes.

M. le président. Soit ! Mais pour trois secondes, pas plus ! Autrement, je vous retirerai la parole.

M. Bernard Deschamps. C'est entendu, monsieur le président.

M. André Fenton, rapporteur pour avis. Et une seconde !

M. Bernard Deschamps. Monsieur le ministre, nous avons fait des propositions précises...

M. André Fenton, rapporteur pour avis. Et deux secondes !

M. Bernard Deschamps. ... pour un autre financement du logement social.

M. André Fenton, rapporteur pour avis. Et trois secondes !

M. Bernard Deschamps. Répondez-y !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 493. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 413. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 41. (L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Alain Richard, Oehler et Durupt ont présenté un amendement, n° 512, ainsi libellé :

« Après la première phrase de l'article 23, insérer la phrase suivante :

« Ces dispositions s'appliquent également aux contrats nouveaux signés avant le 31 décembre 1995. »

Cet amendement est devenu sans objet.

M. Martinez et M. Roussel ont présenté un amendement, n° 482, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 23 par l'alinéa suivant :

« Toutefois, les baux venant à expiration après la publication de la présente loi et tacitement reconduits pour une durée au moins égale à trois ans, ne sont pas soumis à l'issue de cette période aux dispositions du chapitre IV. »

La parole est à M. Jean Roussel.

M. Jean Roussel. Cet amendement vise les cas de baux venant à expiration après la promulgation de la future loi et que le propriétaire accepte de reconduire pour trois ans sans augmentation du prix du loyer. Nous demandons que ces baux soit exclus, à l'expiration des trois années, du champ d'application de la loi.

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement. En ce qui me concerne, j'y serais plutôt défavorable car il tend à exclure certains baux des mesures de la future loi, mais sans les soumettre aux dispositions du régime transitoire.

Toutefois, les explications complémentaires de M. Roussel sur des baux tacitement reconduits avec le même loyer pendant trois ans me forcent à être plus nuancé. Aussi souhaiterais-je connaître l'avis du Gouvernement. En tout état de cause, je m'en remettrai à la sagesse de l'Assemblée.

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

M. André Fenton, rapporteur pour avis. Je ne crois pas que cet amendement soit acceptable.

Ce que je vais dire fera peut-être preuve d'un esprit un peu pervers mais n'oublions pas que, notamment dans les agglomérations de plus d'un million d'habitants, un propriétaire, dont le bail conclu avec son locataire arrive à expiration, pourrait laisser aller les choses et ne rien changer pendant trois ans, et sortir ensuite complètement du système de la période transitoire pour partir vers des sommets. Je sais bien que la plupart n'auront pas cette tentation mais, pour éviter que quelques-uns y succombent, il vaut mieux ne pas adopter l'amendement n° 482.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je ferai observer que, outre la complication qu'engendrerait cet amendement, la période transitoire n'est pas seulement un mécanisme de contrôle conventionnel des loyers, elle est aussi une procédure spécifique de congé. Ces deux garanties doivent jouer l'une et l'autre jusqu'au 1^{er} janvier 1996 dans les agglomérations de plus d'un million d'habitants et jusqu'au 1^{er} janvier 1992 dans les autres.

Telles sont les raisons pour lesquelles le Gouvernement est défavorable à l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 482.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. Guy Malandain. Nous retirons notre demande de scrutin public sur l'article, monsieur le président.

M. le président. Bien, monsieur Malandain. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 23, qui demeure dans la rédaction de l'amendement n° 41 précédemment adopté.

(L'article 23, ainsi rédigé, est adopté.)

Article 24

M. le président. « Art. 24. - Il est créé auprès du représentant de l'État dans chaque département une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal, dont la compétence porte sur les litiges résultant de l'application des dispositions des articles 21 et 30. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

« Un décret en Conseil d'État fixe sa composition, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement.

« Tant que la commission départementale de conciliation n'a pas été mise en place par le représentant de l'État, la formation de conciliation de la commission départementale des rapports locatifs créée en application de l'article 34 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 en tient lieu. »

Sur cet article, plusieurs orateurs sont inscrits.

La parole est à M. Bernard Deschamps.

M. Bernard Deschamps. Je laisse la parole à M. Paul Chomat.

M. Paul Chomat. J'interviendrai sur notre amendement.

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

M. Jacques Badet. Je m'exprimerai sur les amendements.

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

M. Jacques Guyard. Même chose !

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

M. Job Durupt. Monsieur le président, je souhaite intervenir au nom de M. Oehler, qui a dû s'absenter.

M. le président. Vous avez la parole.

M. Job Durupt. Le maintien d'une commission départementale est une bonne chose, mais encore faut-il bien définir ses compétences. La charger uniquement de rendre un avis sur les litiges résultant de l'application des dispositions des articles 21 et 30 est nettement insuffisant, d'autant plus que l'existence de cette commission n'est que provisoire. M. Oehler avait d'ailleurs la naïveté de croire qu'il serait possible de supprimer le caractère provisoire des dispositions du chapitre IV.

Notre collègue est toujours convaincu qu'il faut tout faire pour poursuivre la recherche des meilleures relations possibles entre bailleurs et locataires car tout le monde a à y gagner. Aussi, afin que cette commission départementale soit efficace et joue réellement son rôle, M. Oehler propose-t-il qu'un article nouveau redéfinisse celui-ci dans le cadre du chapitre VII concernant les procédures de concertation.

A condition, bien entendu, que la proposition de notre collègue tendant à donner un caractère permanent à la commission départementale des rapports locatifs et à définir clairement ses pouvoirs soit approuvée, l'article 24 peut être supprimé.

M. le président. La parole est à Mme Jacqueline Osselin.

Mme Jacqueline Osselin. On a l'impression que M. le ministre croit à un monde idyllique, où les conflits n'existeraient plus au-delà de la période transitoire. Cette attitude me paraît vraiment ne pas tenir compte de la réalité ni de l'expérience que nous vivons tous les jours.

Je sais bien que M. le ministre me répondra que sa loi est magnifique, qu'elle est la meilleure des lois et qu'elle évitera que des litiges entre les propriétaires et les locataires puissent subsister. Mais les hommes sont les hommes et il y aura toujours des problèmes. On veut faire régler ceux-ci de façon transitoire par la commission départementale des rapports locatifs et l'on dit ensuite que les contrats entre les propriétaires et les locataires suffiront pour que les choses aillent très bien. Moi, je n'y crois pas ! En effet, la discussion se déroule d'une façon tout à fait différente selon que les deux partenaires sont directement concernés ou que cette discussion a lieu dans un cadre plus large, comme celui d'une commission.

C'est pourquoi je proposerai, d'une part, que la commission départementale de conciliation ne soit pas transitoire et, d'autre part, que son appellation soit modifiée : il devrait s'agir d'une « commission des rapports locatifs » comme celle qui fut instaurée par la loi Quilliot et qui avait permis de résoudre nombre de problèmes à une autre échelle, tout en les dépassant, si je puis dire.

M. le président. Nous en venons à la discussion des amendements.

M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 233, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 24. »

La parole est à M. Paul Chomat.

M. Paul Chomat. Monsieur le ministre, vous proposez à l'article 24 de supprimer la commission départementale des rapports locatifs, qui avait été instituée par la loi du 22 juin 1982. Mais vous voulez le faire sans trop le dire. L'amendement n° 43 de la commission des lois procède d'ailleurs de la même attitude.

Vous vous contentez de maintenir à titre transitoire une commission départementale dans sa seule fonction de conciliation. Cette commission aura donc un rôle bien moins important à jouer que l'ancienne commission départementale des rapports locatifs.

En outre, cette commission était auparavant chargée d'examiner, entre autres, le caractère légitime de congés donnés à des représentants statutaires d'associations. Or l'article 24 tend à supprimer toute protection des responsables d'associations de locataires.

Messieurs les rapporteurs, monsieur le ministre, vous plaisez à évoquer votre obstination à combattre nos propositions mais, ainsi que l'a fait remarquer mon collègue Deschamps, vous ne répondez pas aux questions que nous vous posons. Nous venons d'en poser une autre et nous attendons de votre part une réponse.

En tout cas, votre décision ne nous surprend pas, car il est significatif que le Gouvernement et sa majorité prennent la décision de supprimer les protections des responsables d'associations de locataires au moment même où ceux-ci vont avoir plus que jamais besoin de s'organiser et d'agir pour contenir les mauvaises dispositions de votre projet de loi. Ces dispositions sont l'aveu implicite que vous ne supportez pas les locataires actifs et organisés et que vous entendez aider certains bailleurs à s'en débarrasser le plus facilement possible.

Notre amendement n° 233 ne vise pas à supprimer la commission départementale : au contraire, nous souhaitons la maintenir dans la plénitude de ses fonctions, à titre non transitoire mais permanent.

Nous défendrons, en outre, un amendement à l'article 55, qui aura pour objectif de réintroduire l'ensemble du titre III de la loi du 22 juin 1982.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Cet amendement s'inscrit tout à fait dans la logique des membres du groupe communiste qui ont voulu, jusqu'à présent, supprimer pratiquement tous les articles.

Vous avez évoqué, monsieur Chomat, la suppression de la commission départementale des rapports locatifs. Il ne s'agit pas de cela dans l'immédiat : celle-ci sera maintenue jusqu'à la mise en place de la commission départementale de conciliation, laquelle aura des attributions très précises, et cela pendant l'application de toutes les dispositions transitoires, et non après, point sur lequel nous nous sommes déjà expliqués.

La commission nationale aura un rôle de contact et de concertation entre locataires et bailleurs, continuant ainsi l'esprit qui présidait aux négociations menées dans le cadre de la commission Delmon. Vous prétendez aussi que, du même coup, les représentants d'organisations de locataires se trouveront complètement démunis. Non. Ils seront soumis aux mêmes protections que l'ensemble des locataires. Cela me paraît une parfaite justice. Il ne suffit pas d'être représentant d'une organisation de locataires pour bénéficier d'une protection supérieure, et les dispositions générales devront s'appliquer aussi bien à eux qu'à l'ensemble des locataires. C'est pourquoi la commission propose le rejet de cet amendement.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. On maintient dans la formation où elle a fonctionné et dans la période transitoire la commission de conciliation. Il est bien entendu qu'au-delà de cette période, la commission n'a plus de vocation d'être. C'est le premier point.

Deuxième point : pour ce qui concerne les accords départementaux, on tire la conséquence de ce que ce système n'a pas fonctionné : pendant cinq ans, il y a eu un seul accord - pour le département de la Dordogne - tout simplement parce que le système était irréaliste dans la mesure où il devait appliquer des accords départementaux à des individus qui n'en avaient pas eu connaissance.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Absolument.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Donc, on tire les conclusions d'un système qui n'a pas fonctionné du tout.

Troisième point : il faut redonner, pour la concertation globale, au conseil départemental de l'habitat, son rôle de concertation sur l'ensemble des problèmes, y compris sur les rapports entre locataires et bailleurs.

Quatrième point, et ce n'est pas le moindre, l'expérience montre que les bons gestionnaires du patrimoine collectif, qu'il soit institutionnel ou qu'il relève du secteur des H.L.M., ont besoin d'une concertation avec leurs locataires...

M. Jacques Limouzy. Voilà !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. ... et que la qualité de l'information est extrêmement importante. Dans ce système, il faut des locataires informés et des propriétaires institutionnels ou des organismes d'H.L.M. assurant vraiment la concertation.

Le Gouvernement tire les conclusions de ce qui n'a pas fonctionné parce qu'il était irréaliste de vouloir attendre des accords à des individus qui n'étaient pas partie prenante.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 233.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet et Alain Richard ont présenté un amendement, n° 414, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 24, substituer aux mots : " de conciliation ", les mots : " des rapports locatifs ". »

La parole est à M. Jacques Badet.

M. Jacques Badet. Vous venez, monsieur le ministre, de faire référence au système de concertation qui existe notamment dans le domaine H.L.M. Je citerai, par exemple, les commissions mixtes H.L.M.-usagers qui se sont développées, qui fonctionnent dans un grand nombre de départements et qui permettent aux bailleurs et aux locataires de se connaître, de s'apprécier mutuellement et, surtout, de traiter des problèmes ayant trait à la gestion.

Je regrette que, dans l'article 24, de telles dispositions, ou au moins de telles dispositions d'esprit, ne soient pas reprises. Vous affirmez, en effet, que votre projet est un monument d'équilibre, de confiance mutuelle. On se croit, par moment, transporté dans des endroits paradisiaques où il fera bon vivre. C'est vraiment de l'utopie et, mon Dieu ! je considère que si vous militez vraiment pour la confiance, vous pourriez le faire d'une façon tout à fait efficace en l'écrivant dans un texte car votre rédaction, ici, est parfaitement frileuse...

M. André Fanton, rapporteur pour avis. La confiance ne s'écrit pas !

M. Jacques Badet. ... puisque vous vous cantonnez à aborder les points de contentieux !

Est-ce là une manière de créer la confiance réciproque qui, selon vous, doit régner de manière quasiment perpétuelle entre bailleurs et locataires ? C'est à cet effet que nous proposons un amendement qui tend à vous aider, monsieur le ministre, à affirmer cette confiance, y compris pendant cette période transitoire et qui, au lieu de ne prévoir qu'une phase de contentieux, donc une phase conflictuelle, une phase de recours, prévoit une phase de concertation qui pourrait être un moment d'équilibre et d'harmonie dans les rapports entre bailleurs et locataires auxquels nous croyons.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Même position que pour l'amendement précédent : rejet.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. J'ai déjà répondu. C'est un problème d'honnêteté intellectuelle. Cette commission fera de la conciliation. Quant aux rapports locatifs, les organismes institutionnels ont des situations qui leur permettent de faire cette concertation nécessaire.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 414.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 123 et 483.

L'amendement n° 123 est présenté par M. Beaumont, rapporteur, et M. Poniatowski ; l'amendement n° 483 est présenté par M. Martinez et M. Roussel.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 24, substituer aux mots : " bailleurs et ", les mots : " représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations ". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 123.

M. René Beaumont, rapporteur. C'est un amendement rédactionnel.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Schenardi, pour soutenir l'amendement n° 483.

M. Jean-Pierre Schenardi. Il est défendu.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 123 et 483.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Moi, je suis contre.

(Ces amendements sont adoptés.)

M. le président. MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet et Alain Richard ont présenté un amendement, n° 415, ainsi rédigé :

« Compléter la première phrase du premier alinéa de l'article 24 par les mots : " les contestations des motifs des congés, les litiges relatifs aux charges locatives, les litiges sur les réparations locatives. " »

La parole est à Mme Martine Frachon, pour soutenir cet amendement.

Mme Martine Frachon. Nous pensons que les attributions de cette commission départementale de conciliation, dont nous regrettons, monsieur le ministre, la conception que vous en avez, doivent être élargies aux contestations des motifs des congés, aux litiges relatifs aux charges locatives ainsi qu'aux litiges sur les réparations locatives. Bien souvent, en effet, les difficultés que nous voyons survenir sont dues à des incompréhensions sur ces thèmes précis. Un amendement ultérieur complètera d'ailleurs la définition du champ dans lequel elle doit être habilitée à émettre un avis.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Elle a une position tout à fait logique de rejet, qui s'inspire de la même argumentation que pour certains amendements précédents, notamment l'amendement n° 414. Je ne crois donc pas qu'il y ait lieu de discuter plus longtemps.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée tout en ayant une position finalement assez proche de celle du rapporteur. Mais je ne crois pas avoir été consulté sur l'amendement n° 123, voté tout à l'heure. Qu'on me permette d'y revenir un instant, ne serait-ce que pour prendre date avant le débat au Sénat.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. A juste titre !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. La commission a remplacé le mot : « bailleurs », par les mots : « représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations ».

Or, il faut laisser une certaine marge d'appréciation aux préfets. Nombreux sont les hommes qui peuvent parfaitement représenter leurs compatriotes sans appartenir nécessairement à des organisations.

C'est la raison pour laquelle il convient de se donner la possibilité de choisir des hommes capables de représenter dignement leurs compatriotes.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Très bien !

M. Jacques Badet. Des personnalités qualifiées !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 415.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet et Alain Richard ont présenté un amendement, n° 416, ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa de l'article 24, insérer l'alinéa suivant :

« Les parties ne peuvent agir en justice avant un délai de deux mois ; l'avis de la commission, s'il existe, devra être présenté au juge. »

La parole est à Mme Martine Frachon, pour soutenir cet amendement.

Mme Martine Frachon. Dans la mesure où cette commission départementale de conciliation existe, il faut bien définir son rôle exact. Il est effectivement nécessaire que tout bailleur ou tout locataire désirant saisir la justice soit obligé de la consulter avant de porter un différend devant le juge.

En effet, nous pensons que la commission, qui a donc compétence pour apprécier avec exactitude certains litiges, doit pouvoir remettre son avis au juge avant que celui-ci ne statue. Bien sûr, celui-ci pourra le faire en son âme et conscience. Mais l'important est que l'avis de la commission soit pris en compte avant tout jugement.

M. Guy Melandain. Très bien !

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

M. René Beaumont, rapporteur. Je reconnais la constance du groupe socialiste qui se réfère toujours à la commission des rapports locatifs et non pas à la commission de conciliation que nous proposons d'instituer.

M. Jacques Badet. Non ! Non ! Vous avez mal compris ! Nous voulons que la commission de conciliation serve à quelque chose.

M. René Beaumont, rapporteur. En tout cas, on ne peut pas obliger les parties, bailleurs ou locataires, à saisir obligatoirement cette commission avant de pouvoir aller en justice éventuellement.

Mme Martine Frachon et M. Jacques Badet. Alors, elle ne sert à rien !

M. René Beaumont, rapporteur. D'ailleurs, vous faites à M. le ministre le procès de préjuger une situation idyllique, mais vous, vous préjugez une situation systématiquement conflictuelle.

M. Jacques Badet. Pourquoi la créez-vous, cette commission ?

M. René Beaumont, rapporteur. Certes, il existe des conflits entre locataires et bailleurs, mais qui doivent être réglés essentiellement par les voies judiciaires, et ils ne sont pas si nombreux que vous voulez le laisser entendre.

M. Jacques Badet. A quoi sert-elle, la commission ?

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

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Il y a la commission d'une part, la justice d'autre part.

La commission, comme son titre l'indique, a un rôle de conciliation, mais les parties peuvent toujours saisir la justice. L'amendement aboutirait à bloquer le système judiciaire, et la commission des lois ne peut pas l'approuver. La commission de conciliation porte bien son nom et la justice a aussi sa fonction ; il ne faut pas mélanger.

M. Jacques Limouzy. Cela retarderait la justice !

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement partage l'avis des commissions. J'ajoute que trop de rigidité se retourne contre l'intérêt général.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 416.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. André Fanton, rapporteur pour avis, a présenté un amendement, n° 42, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa de l'article 24 :

« Un décret fixe la composition, le mode de désignation et les règles de fonctionnement de la commission départementale de conciliation. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Il s'agit d'un amendement rédactionnel qui demande au Gouvernement de faire preuve de moins de solennité dans la prise des décrets ; le Conseil d'Etat est naturellement une institution qu'on révère ici, mais il n'est pas nécessaire de faire appel à lui pour un décret de ce genre.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Favorable.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 42.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. André Fanton, rapporteur pour avis, a présenté un amendement, n° 43, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa de l'article 24 :

« A titre transitoire, la formation de conciliation de la commission départementale des rapports locatifs créée en application de l'article 34 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 exerce les attributions de la commission départementale de conciliation jusqu'à la mise en place de cette dernière par le représentant de l'Etat ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. C'est vraiment un amendement de pure rédaction.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Favorable.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Favorable.

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

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 24, modifié par les amendements adoptés.

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

Article 25

M. le président. Je donne lecture de l'article 25 :

« CHAPITRE V

« Modification de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948

« Art. 25. - Les locaux vacants ou devenus vacants à compter de la publication de la présente loi ne sont plus soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 et des textes subséquents. En cas de nouvelle location, ces locaux sont régis par les chapitres I^{er} à III du présent titre à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par les dispositions du code civil.

« Si ces locaux ne satisfont pas à des normes minimales de confort et d'habitabilité, le nouveau locataire, sans préjudice du a) de l'article 6, peut à tout moment demander leur mise en conformité avec ces normes, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. Le juge saisi détermine le délai d'exécution des travaux et peut, même d'office, assortir la décision d'une astreinte pour assurer son exécution.

« Les normes prévues à l'alinéa précédent sont fixées par décret. »

Sur cet article, plusieurs orateurs sont inscrits.

La parole est à M. Bernard Deschamps.

M. Bernard Deschamps. Il est bien tard pour aborder un article d'une telle importance.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Il n'est jamais trop tard pour vous entendre ! (Sourires.)

M. Bernard Deschamps. Il n'est jamais trop tard pour bien faire, c'est vrai !

Nous abordons donc avec cet article le problème complexe de la loi de 1948.

Selon nous, il ne s'agit pas ici de savoir si c'était une bonne ou une mauvaise loi ou une loi de circonstance, prise au lendemain de la guerre dans un moment de pénurie particulièrement dramatique.

Deux remarques cependant s'imposent :

La vie de la loi de 1948 était limitée dans le temps, dès l'origine, puisque applicable seulement aux locaux construits avant le 1^{er} septembre 1948 et seulement dans les communes définies par la loi. Elle contenait deux éléments intéressants : un prix de loyer calculé selon des critères scientifiquement déterminés et un droit, transmissible, au maintien dans les lieux au bénéfice du locataire.

Mais un élément mal connu ou volontairement caché est intervenu : cette loi de 1948 a engendré lors de son application une importante hausse des loyers, hausse qui s'est répétée encore pendant plusieurs années, et ceux qui, à l'époque, protestaient contre la loi de 1948, c'étaient les locataires et non pas les propriétaires.

Au départ et dans les quelques années qui ont suivi, les loyers ont, pour les bailleurs, été rentables. Ont-ils pour autant tous investi ? Certainement pas, et cela explique en partie pourquoi une fraction de ce patrimoine immobilier est aujourd'hui dans un état lamentable. Il est vrai qu'au fil des années et l'inflation aidant, la rentabilité des loyers s'est amoindrie. En même temps, des locataires ont bénéficié d'avantages qu'il serait impossible de nier pour certains d'entre eux. En dépit de la libération des catégories exceptionnelles IA et II A, il existe dans certaines villes, à Paris, notamment dans les beaux quartiers, de luxueux logements soumis encore à la loi de 1948. C'est ce que vous appelez, je crois, des rentes de situation.

Cela dit, que propose le Gouvernement ? De libérer la catégorie II B tout de suite et la catégorie II C dans trois ans. La commission, quant à elle, va encore plus loin puisqu'elle propose de réserver le même sort aux deux catégories et tout de suite. Mieux encore - ou pire - l'article 25 pose le principe que les logements vacants soumis à la loi de 1948 ne vont plus être soumis à cette loi, que les loyers y seront libres.

Ainsi, les immeubles de catégorie IV, pourtant champions des taudis insalubres, vont tomber dans le droit commun. Les propriétaires de ces immeubles, monsieur le ministre, vont vous tresser des couronnes de fleurs ; même situation pour la catégorie III B qui recouvre les quasi-taudis.

Certes, vous essayez de tempérer ces dispositions en précisant que les locaux qui ne satisfont pas à des normes minimales devront y satisfaire à la requête du locataire qui aura à saisir le juge et, bien évidemment, à payer les frais du procès, lequel juge déterminera le délai d'exécution des travaux sans d'ailleurs pouvoir toucher au montant du loyer. Mais si les locaux ne peuvent pas être mis aux normes, que se passera-t-il ?

Sur tous les articles de ce chapitre V, nous défendrons des amendements qui nous permettront de nous expliquer avec plus de précision. Mais pour l'instant, et en forme de conclusion provisoire, on peut se demander si un tel sujet peut se traiter à la hache comme vous le faites. Ne serait-il pas plus sage d'extraire du texte les dispositions concernant la loi de 1948 et de les traiter à part, minutieusement ? Nous avons cru comprendre que les associations de locataires ne seraient pas hostiles à une négociation à ce sujet avec les propriétaires, négociation dont vous présideriez les réunions. Ne serait-ce pas le moyen d'en finir avec cette question dans des conditions acceptables pour tous, en duceur et sans les dégâts que vous allez, immanquablement, produire ? La réponse vous appartient, monsieur le ministre, et les locataires jugeront.

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

M. Guy Malandain. J'essaierai d'être bref, même s'il me faut réaliser la synthèse de trois pensées, sans compter la mienne. M. Pezet, M. Oehler et Mme Avicé, qui étaient inscrits sur l'article, m'ayant chargé de les représenter. (*Sourires.*)

Monsieur le ministre, nous avons terminé l'examen de la première partie de la loi, celle qui a trait à la location « privée », c'est-à-dire celle qui régit les rapports entre les

locataires et les bailleurs personnes physiques ou institutionnelles par opposition aux H.L.M. Vous avez ainsi tenu une de vos promesses électorales, qui sera complétée par l'article 55. Bref, nous sommes enfin libérés : la loi Quilliot n'existe plus ! Inutile, désormais, de chercher dans les annonces. Tous les matins, il y aura autant de logements à louer que l'on voudra.

Mais voilà une autre affaire qui commence, celle de la loi de 1948. A ce propos, nous sommes d'accord avec vous sur le principe. Dans la loi de 1982, nous avons d'ailleurs commencé à libérer, sous des conditions bien précises, les loyers de certaines catégories de logements. De fait, la loi de 1948, qui repose, comme la législation italienne du juste loyer, sur la notion de loyer scientifique, a conduit à bien des déboires, parce qu'elle n'était pas adaptée à l'évolution économique. Il convient, en particulier, de supprimer les rentes de situation - d'ailleurs peu nombreuses et concentrées sur Paris - pour permettre à ce patrimoine d'évoluer dans de bonnes conditions.

Encore faut-il prendre certaines précautions.

S'agissant d'abord du délai, la commission propose de porter à huit ans la durée du contrat de location, en faisant évoluer le loyer par huitième chaque année. Je crois que c'est une bonne mesure. A voir la sagesse dont ont fait preuve les rapporteurs des deux commissions et les députés de la majorité qui les ont soutenus, on comprend qu'on touche là une clientèle qui les intéresse et qui mérite une attention particulière, celle qui occupe les logements de la loi de 1948 à Paris. Enfin, tant mieux pour ces locataires ! Mais nous n'en essaierons pas moins de leur faire comprendre que ce n'est pas une raison pour qu'ils continuent à voter comme ils l'ont fait jusqu'à présent pour la plupart d'entre eux ! (*Rires et exclamations sur les bancs des groupes du R.P.R. et U.D.F.*)

La deuxième précaution à prendre, c'est d'exiger une remise aux normes. Il me semble périlleux de vouloir mettre tout à coup sur le marché des logements vacants antérieurement soumis à la loi de 1948 et de leur appliquer les chapitres I, II et III de la loi sans prévoir expressément l'obligation préalable - qui figurait d'ailleurs dans les premières moutures du projet - d'une remise aux normes. On devrait arriver à se mettre d'accord sur ce point, sans même parler de la procédure judiciaire prévue à l'article 25.

Et ne me dites pas que ces normes seraient trop compliquées, alors que vous avez vous-même annoncé que vous les définiriez par décret. Vous êtes donc maître d'édictier et l'obligation et son contenu. Car il serait inacceptable qu'un propriétaire soit entièrement libre de fixer le loyer d'un logement qu'il n'aurait même pas remis en état.

Enfin, nous ne pouvons pas accepter non plus - rappelez-vous ce que j'ai dit à propos de l'article 6 - qu'on utilise le locataire comme banquier. Or, selon le projet, c'est lui qui fait l'emprunt, c'est lui qui réalise les travaux et puis, tous les mois, on lui diminue son loyer d'un petit quelque chose. Quelles facilités extraordinaires pour le propriétaire ! Son logement sort de la loi de 1948 sans même qu'il soit obligé de le mettre aux normes et, s'il y a des travaux à faire, il les fait financer par son locataire ! Nous sommes bien loin de l'équilibre que vous prétendez réaliser.

Cela dit, si nous parvenons à nous mettre d'accord sur les normes et le financement des travaux, en rectifiant peut-être le dispositif comme nous l'avons fait à l'article 6, je crois que nous pouvons construire un chapitre V à peu près convenable.

M. le président. La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

ORDRE DES TRAVAUX

M. le président. Cet après-midi, à seize heures, deuxième séance publique :

Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi n° 215 tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accèsion à la propriété de logements sociaux (rapport n° 258 de M. René Beaumont, au nom de la commission de la production et des échanges).

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 treize heures.)

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

LOUIS JEAN

ANNEXE AU PROCES-VERBAL

de la 1^{re} séance

du mardi 22 juillet 1986

SCRUTIN (N° 326)

sur l'article 22, amendé, du projet de loi, tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accès à la propriété de logements sociaux (congé donné pour les contrats en cours).

Nombre de votants	530
Nombre des suffrages exprimés	496
Majorité absolue	249
Pour l'adoption	494
Contre	2

L'Assemblée nationale a adopté.

ANALYSE DU SCRUTIN

Groupe socialiste (207) :

Pour : 207.

Groupe R.P.R. (154) :

Pour : 153.

Non-votant : 1. - M. Jacques Chaban-Delmas, président de l'Assemblée nationale.

Groupe U.D.F. (129) :

Pour : 125.

Contre : 2. - MM. Georges Bollengier-Stragier et Henri Bouvet.

Abstention volontaire : 1. - M. Alain Lamassoure.

Excusé : 1. - M. Albert Brochard.

Groupe Front national (R.N.) (33) :

Abstentions volontaires : 33.

Groupe communiste (35) :

Non-votants : 35.

Non-inscrits (9) :

Pour : 9. - MM. Daniel Bernardet, Robert Borrel, Yvon Briant, Bruno Chauvierre, Hubert Gouze, Michel Lambert, André Pinçon, Jean Royer et André Thien Ah Koon.

Ont voté pour

<p>MM.</p> <p>Abelin (Jean-Pierre)</p> <p>Adevah-Peuf (Maurice)</p> <p>Alfonsi (Nicolas)</p> <p>Allard (Jean)</p> <p>Alphandéry (Edmond)</p> <p>Anciant (Jean)</p> <p>André (René)</p> <p>Ansquer (Vincent)</p> <p>Ateckx (Maurice)</p> <p>Auberger (Philippe)</p> <p>Aubert (Emmanuel)</p> <p>Aubert (François d')</p> <p>Audinot (Gautier)</p> <p>Auroux (Jean)</p> <p>Mme Avice (Edwige)</p> <p>Ayrault (Jean-Marc)</p> <p>Bachelet (Pierre)</p> <p>Badet (Jacques)</p> <p>Balligand (Jean-Pierre)</p> <p>Barailla (Régis)</p> <p>Barate (Claude)</p>	<p>Barbier (Gilbert)</p> <p>Bardin (Bernard)</p> <p>Barnier (Michel)</p> <p>Barrau (Alain)</p> <p>Barre (Raymond)</p> <p>Barrot (Jacques)</p> <p>Bartolone (Claude)</p> <p>Bassinet (Philippe)</p> <p>Baumel (Jacques)</p> <p>Bayard (Henri)</p> <p>Bayrou (François)</p> <p>Beaufils (Jean)</p> <p>Beaujean (Henri)</p> <p>Beaumont (René)</p> <p>Bécam (Marc)</p> <p>Béche (Guy)</p> <p>Bechter (Jean-Pierre)</p> <p>Bégault (Jean)</p> <p>Béguet (René)</p> <p>Bellon (André)</p> <p>Belorgey (Jean-Michel)</p> <p>Benoît (René)</p> <p>Benouville (Pierre de)</p>	<p>Bérégovoy (Pierre)</p> <p>Bernard (Michel)</p> <p>Bernard (Pierre)</p> <p>Bernardet (Daniel)</p> <p>Bernard-Reymond (Pierre)</p> <p>Berson (Michel)</p> <p>Besson (Jean)</p> <p>Bichet (Jacques)</p> <p>Bigard (Marcel)</p> <p>Billardon (André)</p> <p>Birraux (Claude)</p> <p>Blanc (Jacques)</p> <p>Bleuler (Pierre)</p> <p>Blot (Yvan)</p> <p>Blum (Roland)</p> <p>Bockel (Jean-Marie)</p> <p>Mme Boisseau (Marie-Thérèse)</p> <p>Bonhomme (Jean)</p> <p>Bonnemaison (Gilbert)</p> <p>Bonnet (Alain)</p> <p>Bonrepaux (Augustin)</p>
--	---	---

<p>Borel (André)</p> <p>Borotra (Franck)</p> <p>Borrel (Robert)</p> <p>Mme Bouchardeau (Huguette)</p> <p>Boucheron (Jean-Michel) (Charente)</p> <p>Boucheron (Jean-Michel) (Ile-et-Vilaine)</p> <p>Bourg-Broc (Bruno)</p> <p>Bourguignon (Pierre)</p> <p>Bousquet (Jean)</p> <p>Mme Boutin (Christine)</p> <p>Bouvard (Loïc)</p> <p>Boyon (Jacques)</p> <p>Branger (Jean-Guy)</p> <p>Brial (Benjamin)</p> <p>Briane (Jean)</p> <p>Briant (Yvon)</p> <p>Brocard (Jean)</p> <p>Brune (Alain)</p> <p>Bruné (Paulin)</p> <p>Bussereau (Dominique)</p> <p>Cabal (Christian)</p> <p>Calmat (Alain)</p> <p>Cambolive (Jacques)</p> <p>Caro (Jean-Marie)</p> <p>Carraz (Roland)</p> <p>Carré (Antoine)</p> <p>Carnet (Michel)</p> <p>Cassabel (Jean-Pierre)</p> <p>Cassaing (Jean-Claude)</p> <p>Castor (Elie)</p> <p>Cathala (Laurent)</p> <p>Cavaillé (Jean-Charles)</p> <p>Cazalet (Robert)</p> <p>Césaire (Aimé)</p> <p>César (Gérard)</p> <p>Chammougou (Edouard)</p> <p>Chanfrault (Guy)</p> <p>Chantelat (Pierre)</p> <p>Charbonnel (Jean)</p> <p>Charié (Jean-Paul)</p> <p>Charles (Serge)</p> <p>Charretier (Maurice)</p> <p>Charroppin (Jean)</p> <p>Charton (Jacques)</p> <p>Charzat (Michel)</p> <p>Chasseguet (Gérard)</p> <p>Chastagnol (Alain)</p> <p>Chauveau (Guy-Michel)</p> <p>Chauvierre (Bruno)</p> <p>Chénard (Alain)</p> <p>Chevallier (Daniel)</p> <p>Chevènement (Jean-Pierre)</p> <p>Chollet (Paul)</p> <p>Chometon (Georges)</p> <p>Chouat (Didier)</p> <p>Chupin (Jean-Claude)</p> <p>Claissé (Pierre)</p> <p>Clément (Pascal)</p> <p>Clerc (André)</p> <p>Coffineau (Michel)</p> <p>Cointat (Michel)</p> <p>Colin (Daniel)</p> <p>Colin (Georges)</p> <p>Collomb (Gérard)</p> <p>Colombier (Georges)</p> <p>Colonna (Jean-Hugues)</p>	<p>Corréze (Roger)</p> <p>Couanau (René)</p> <p>Couepel (Sébastien)</p> <p>Cousin (Bertrand)</p> <p>Couve (Jean-Michel)</p> <p>Couveinhes (René)</p> <p>Cozan (Jean-Yves)</p> <p>Crépeau (Michel)</p> <p>Mme Cresson (Edith)</p> <p>Cuq (Henri)</p> <p>Daillet (Jean-Marie)</p> <p>Dalbos (Jean-Claude)</p> <p>Dannot (Louis)</p> <p>Debré (Bernard)</p> <p>Debré (Jean-Louis)</p> <p>Debré (Michel)</p> <p>Dehaine (Arthur)</p> <p>Dehoux (Marcel)</p> <p>Delalande (Jean-Pierre)</p> <p>Delatre (Georges)</p> <p>Delattre (Francis)</p> <p>Delebarre (Michel)</p> <p>Delehedde (André)</p> <p>Delevoye (Jean-Paul)</p> <p>Delfosse (Georges)</p> <p>Delmar (Pierre)</p> <p>Demange (Jean-Marie)</p> <p>Demuyne (Christian)</p> <p>Deniau (Jean-François)</p> <p>Deniau (Xavier)</p> <p>Deprez (Charles)</p> <p>Deprez (Léon)</p> <p>Dermaux (Stéphane)</p> <p>Derosier (Bernard)</p> <p>Desanlis (Jean)</p> <p>Deschaux-Beaume (Freddy)</p> <p>Dessein (Jean-Claude)</p> <p>Destrade (Jean-Pierre)</p> <p>Devedjian (Patrick)</p> <p>Dhaille (Paul)</p> <p>Dhinnin (Claude)</p> <p>Diméglio (Willy)</p> <p>Dominati (Jacques)</p> <p>Dousset (Maurice)</p> <p>Douyère (Raymond)</p> <p>Drouin (René)</p> <p>Drut (Guy)</p> <p>Dubernard (Jean-Michel)</p> <p>Mme Dufoix (Georgina)</p> <p>Dugoin (Xavier)</p> <p>Dumas (Roland)</p> <p>Dumont (Jean-Louis)</p> <p>Durand (Adrien)</p> <p>Durieux (Bruno)</p> <p>Durieux (Jean-Paul)</p> <p>Durt (André)</p> <p>Durupt (Job)</p> <p>Ehrmann (Charles)</p> <p>Emmanuel (Henri)</p> <p>Évin (Claude)</p> <p>Fabius (Pierre)</p> <p>Falala (Jean)</p> <p>Fanton (André)</p> <p>Farran (Jacques)</p> <p>Faugaret (Alain)</p> <p>Féron (Jacques)</p> <p>Ferrari (Gratien)</p> <p>Fèvre (Charles)</p> <p>Fillon (François)</p> <p>Fiszbin (Henri)</p>	<p>Fleury (Jacques)</p> <p>Florian (Roland)</p> <p>Forgues (Pierre)</p> <p>Fourré (Jean-Pierre)</p> <p>Foyer (Jean)</p> <p>Mme Frachon (Martine)</p> <p>Franceschi (Joseph)</p> <p>Frèche (Georges)</p> <p>Fréville (Yves)</p> <p>Fritsch (Edouard)</p> <p>Fuchs (Gérard)</p> <p>Fuchs (Jean-Paul)</p> <p>Galley (Robert)</p> <p>Gantier (Gilbert)</p> <p>Garmendia (Pierre)</p> <p>Mme Gaspard (Françoise)</p> <p>Gastines (Henri de)</p> <p>Caudin (Jean-Claude)</p> <p>Gaulle (Jean de)</p> <p>Geng (Francis)</p> <p>Gengenwin (Germain)</p> <p>Germou (Claude)</p> <p>Ghysel (Michel)</p> <p>Giovannelli (Jean)</p> <p>Giscard d'Estaing (Valéry)</p> <p>Goasdouff (Jean-Louis)</p> <p>Godefroy (Pierre)</p> <p>Godfrain (Jacques)</p> <p>Gonelle (Michel)</p> <p>Gorse (Georges)</p> <p>Gougy (Jean)</p> <p>Goulet (Daniel)</p> <p>Gourmelon (Joseph)</p> <p>Goux (Christian)</p> <p>Gouze (Hubert)</p> <p>Grimont (Jean)</p> <p>Griotteray (Alain)</p> <p>Grussenmeyer (François)</p> <p>Guéna (Yves)</p> <p>Guichard (Olivier)</p> <p>Guyard (Jacques)</p> <p>Haby (René)</p> <p>Hannoun (Michel)</p> <p>Mme d'Harcourt (Florence)</p> <p>Hardy (Francis)</p> <p>Hart (Joël)</p> <p>Hermu (Charles)</p> <p>Hersant (Jacques)</p> <p>Hersant (Robert)</p> <p>Hervé (Edmond)</p> <p>Hervé (Michel)</p> <p>Houssin (Pierre-Rémy)</p> <p>Mme Hubert (Elisabeth)</p> <p>Huguet (Roland)</p> <p>Hunault (Xavier)</p> <p>Hyst (Jean-Jacques)</p> <p>Jacob (Lucien)</p> <p>Mme Jacq (Marie)</p> <p>Jaquat (Denis)</p> <p>Jacquemin (Michel)</p> <p>Jacquot (Alain)</p> <p>Jalton (Frédéric)</p> <p>Janetti (Maurice)</p> <p>Jarrot (André)</p> <p>Jean-Baptiste (Henry)</p> <p>Jeandon (Maurice)</p> <p>Jegou (Jean-Jacques)</p> <p>Jospin (Lionel)</p>
--	--	--

