

JOURNAL OFFICIEL



DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

8^e Législature

TROISIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1985-1986

(34^e SÉANCE)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

3^e séance du mercredi 23 juillet 1986

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. CLAUDE ÉVIN

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. 3768)

Article 58 (p. 3768)

MM. Jean Giard, Georges Mesmin.

Amendement de suppression n° 295 de M. Deschamps : MM. Jean Giard, 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 ; André Fanton, rapporteur pour avis de la commission des lois. - Rejet.

Amendement n° 466 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 98 de M. Tiberi : MM. Eric Raoult, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 58 modifié.

Article 59 (p. 3771)

Amendement n° 155 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Ce texte devient l'article 59.

Après l'article 59 (p. 3771)

Amendement n° 531 de M. Léonce Deprez : MM. Georges Mesmin, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Article 60 (p. 3771)

MM. Michel Peyret, Germain Gengenwin, le ministre.

Amendements de suppression n°s 296 de M. Deschamps et 467 de M. Malandain : MM. Michel Peyret, Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 532 rectifié de M. Revet : MM. Charles Revet, le rapporteur, le ministre. - Rejet du paragraphe I ; adoption du paragraphe II ; adoption de l'amendement n° 532 rectifié, modifié.

Amendements identiques n°s 474 de M. Kœhl et 534 de M. Gengenwin : l'amendement n° 474 n'est pas soutenu ; MM. Germain Gengenwin, le rapporteur, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 534.

Amendement n° 536 de M. Delalande : MM. Jean-Pierre Delalande, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Amendements n°s 475 de M. Kœhl et 535 corrigé de M. Gengenwin : l'amendement n° 475 n'est pas défendu ; MM. Germain Gengenwin, le rapporteur, le ministre, Robert Montdargent. - Adoption de l'amendement n° 475 repris par M. Gengenwin ; l'amendement n° 535 corrigé n'a plus d'objet.

Amendement n° 537 de M. Delalande : MM. Jean-Pierre Delalande, le rapporteur, le ministre, Robert Chapuis, le rapporteur pour avis. - Adoption.

Amendements n°s 476 de M. Kœhl et 538 de M. Gengenwin : l'amendement n° 476 n'est pas défendu ; MM. Germain Gengenwin, le rapporteur, le ministre. - Rejet de l'amendement n° 538.

Amendement n° 156 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 157 de la commission de la production : M. le rapporteur. - L'amendement n'a plus d'objet.

Adoption de l'article 60 modifié.

Après l'article 60 (p. 3777)

Amendement n° 539 de M. Revet : M. Charles Revet. - Retrait.

Article 61 (p. 3777)

M. Paul Chomat.

Amendements de suppression n°s 297 de M. Deschamps et 468 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 74 de M. Mesmin : MM. Georges Mesmin, le rapporteur, le ministre, Robert Chapuis. - Rejet.

Amendement n° 469 de M. Malandain : M. Guy Malandain. - Retrait.

Amendement n° 158 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 349 rectifié du Gouvernement, avec le sous-amendement n° 576 de M. Tiberi : MM. Eric Raoult, le ministre, le rapporteur. - Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 298 de M. Deschamps : MM. Paul Chomat, le rapporteur, le ministre. - Rejet de l'amendement n° 298, corrigé.

Amendement n° 159 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 61 modifié.

Après l'article 61 (p. 3781)

Amendements n°s 75 et 76 de M. Mesmin : M. Georges Mesmin. - Retrait.

Amendements n°s 102 rectifié de M. Tiberi, 540 de M. Revet et 478 rectifié de M. Raussel : MM. Eric Raoult, Charles Revet, Bruno Gollnisch, le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre. - Retrait des amendements n°s 102 rectifié et 540 ; rejet de l'amendement n° 478 rectifié.

Amendement n° 160 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 582 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

L'amendement n° 340 de M. Birraux n'est pas soutenu.

Article 62 (p. 3783)

Amendements de suppression n°s 299 de M. Deschamps et 470 rectifié de M. Malandain : MM. Robert Montdargent, Guy Malandain. - Retrait de l'amendement n° 470 rectifié.

MM. le rapporteur, le ministre. - Rejet de l'amendement n° 299.

Amendement n° 541 corrigé de M. Delalande : MM. Jean-Pierre Delalande, rapporteur, le ministre. - Retrait.

Adoption de l'article 62.

Après l'article 62 (p. 3784)

Amendement n° 542 de M. Revet : MM. Charles Revet, le rapporteur, Léonce Deprez, le ministre. - Rejet.

Article 63 (p. 3784)

Amendement de suppression n° 471 de M. Malandain : MM. Robert Chapuis, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 63.

Avant l'article 64 (p. 3785)

Amendement n° 304 de M. Deschamps : MM. Michel Peyret, le rapporteur, le ministre. - Rejet par scrutin.

Amendement n° 303 de M. Deschamps : MM. Robert Montdargent, le rapporteur, le ministre. - Rejet par scrutin.

Article 64 (p. 3786)

MM. Marcel Rigout, Paul Chomat, Jacques Badet.

Amendement de suppression n° 305 de M. Deschamps : MM. Marcel Rigout, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 350 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre. - Adoption de l'amendement n° 350, rectifié.

Les amendements n°s 161 de la commission de la production et 472 de M. Maladain n'ont plus d'objet.

Adoption de l'article 64 modifié.

Après l'article 64 (p. 3787)

Amendement n° 351 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption de l'amendement n° 351 rectifié.

Amendement n° 360 de M. Tibéri : MM. Eric Raoul, le rapporteur, le ministre, Robert Montdargent. - Rejet.

Article 65 (p. 3789)

MM. Jacques Badet, Robert Montdargent, Jacques Oudot.

Amendement de suppression n°s 162 de la commission de production et 306 de M. Deschamps : MM. Paul Chomat, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

L'article 65 est supprimé.

Après l'article 65 (p. 3790)

Amendement n° 352 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Article 66 (p. 3791)

Amendement de suppression n° 307 de M. Deschamps : MM. Michel Peyret, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 308 de M. Deschamps : MM. Michel Peyret, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 66.

Article 67. - Adoption (p. 3791)

Après l'article 67 (p. 3791)

Amendement n° 361 de M. Fèvre : MM. Charles Fèvre, le rapporteur, le ministre, Guy Malandain. - Rejet.

Les amendements n°s 342 et 344 de M. Birraux ne sont pas soutenus.

MM. le rapporteur pour avis, Guy Malandain, le président.

Seconde délibération du projet de loi

MM. le président, le rapporteur, le ministre, Malandain.

Article 21 (p. 3793)

Amendement n° 1 du Gouvernement.

Rappel au règlement (p. 3793)

MM. Bruno Gollnisch, le président, Jacques Dominati, président de la commission de la production ; Jacques Toubon, président de la commission des lois.

Reprise de la discussion (p. 3793)

MM. le ministre, le rapporteur, Guy Malandain. - Adoption de l'amendement n° 1.

Adoption de l'article 21 modifié.

Vote sur l'ensemble (p. 3793)

Explications de vote :

MM. Bruno Mégret,
Eric Raoul,
Ladislav Poniatowski,
Guy Malandain,
Paul Chomat.

M. le ministre.

Adoption, par scrutin, de l'ensemble du projet de loi.

2. **Dépôt d'un projet de loi** (p. 3798).

3. **Ordre des travaux** (p. 3798).

COMPTE RENDU INTEGRAL

PRÉSIDENCE DE M. CLAUDE ÉVIN,
vice-président

La séance est ouverte à vingt-deux heures.

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).

Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles et s'est arrêtée à l'article 58.

Article 58

M. le président. « Art. 58. - I. - Les troisième et quatrième alinéas de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

« L'autorité définie ci-dessous peut décider d'instaurer une limite légale de densité appelée "plafond légal de densité".

« Si un plafond légal de densité est instauré, il ne peut être inférieur à 1 et, pour la ville de Paris, à 1,5.

« II. - Au sixième alinéa de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme, les mots : "aucune décision nouvelle modifiant la limite légale de densité" sont remplacés par les mots : "aucune décision nouvelle instaurant, supprimant, modifiant le plafond légal de densité, ou prise en application du quatrième alinéa de l'article L. 112-2".

« III. - Les deux derniers alinéas de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Toutefois, la première décision suivant la publication de la loi n° du peut être prise sans condition de délai.

« Au-delà du plafond, s'il en est fixé un, l'exercice du droit de construire relève de la collectivité dans les conditions fixées par les dispositions du présent chapitre.

« IV. - L'article L. 112-2 du code de l'urbanisme est complété par les dispositions suivantes :

« Dans les conditions de l'article L. 112-1, il peut être décidé que l'obligation résultant des deux premiers alinéas du présent article n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation.

« V. - L'article L. 112-3 du code de l'urbanisme est complété par les dispositions suivantes :

« Il n'est pas non plus tenu compte, dans le cas d'une décision prise en application du quatrième alinéa de l'article L. 112-2, de la surface de plancher des immeubles ou parties d'immeubles déjà implantés sur ce terrain et affectés à l'habitation.

« VI. - Il est ajouté au code de l'urbanisme un article L. 113-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 113-3. - Tant qu'une décision n'a pas été prise dans les conditions de l'article L. 112-1, la limite légale de densité et les valeurs de cette limite résultant de la rédaction du chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} du code de l'urbanisme antérieurement à la publication de la loi n° du , continuent à produire leurs effets. »

Sur cet article, deux orateurs sont inscrits.

La parole est à M. Jean Giard.

M. Jean Giard. Monsieur le président, monsieur le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports, mes chers collègues, avec l'article 58, nous abordons l'examen du titre III du projet de loi consacré à différentes mesures foncières.

C'est ainsi, par exemple, monsieur le ministre, que vous institez la possibilité de supprimer le plafond légal de densité et le droit de préemption, à charge, éventuellement, pour les communes de les instaurer.

Vous proposez aussi, sous le prétexte d'aller plus vite dans les procédures d'urbanisme, de faire l'économie de dispositifs tendant à l'information et à la consultation du public. Tout cela nous paraît extrêmement dangereux.

Vous allez encore plus loin que la mauvaise réforme de l'urbanisme de 1976, réforme qui, avec la loi de 1977 sur le financement du logement et la réforme de l'architecture, forment à mon sens un ensemble cohérent.

Ce qui vous gêne, c'est que cette loi de 1976, dont malheureusement le contenu n'a pas été fondamentalement touché par la loi de juillet 1985, n'a pas pu empêcher nombre de communes de mener, avec beaucoup de difficultés mais avec persévérance, la lutte contre la spéculation immobilière, qui engendre la spéculation foncière.

Aujourd'hui, il vous faut aller plus loin pour répondre aux exigences de la grande promotion immobilière. Pour cela, il vous faut lever différents obstacles, sur lesquels je voudrais dire quelques mots.

Premier obstacle : comme aujourd'hui la spéculation se porte sur des zones d'urbanisation future à la périphérie des grandes agglomérations, il vous fallait supprimer le principe du droit de préemption dans les petites communes, sachant bien, ce faisant, combien il va être difficile aux élus locaux animés du désir d'établir le droit de préemption de faire face aux lobbies fonciers et immobiliers.

Deuxième obstacle : dans les villes déjà urbanisées, le plafond légal de densité. Le P.L.D. engendre, en effet, en cas de dépassement, le versement d'une taxe de dépassement de P.L.D., assise sur le prix foncier du terrain.

Cette taxe est légitime, mais elle gêne la promotion immobilière privée.

C'est pourquoi, en supprimant le P.L.D., vous octroyez à cette promotion privée des cadeaux royaux sur le dos des contribuables locaux.

Là encore, vous pouvez dire : « Mais les communes pourront instaurer le P.L.D. ! » C'est, j'en suis sûr, ce que feront un certain nombre d'entre elles. Mais, en même temps, vous faussez les conditions d'une relative égalité, d'un relatif équilibre entre les communes, selon qu'elles instaureront ou non le P.L.D.

Enfin, troisième obstacle, c'est celui de l'intervention des gens, car il arrive trop souvent, à votre goût, que les citoyens, leurs associations, découvrant dans un quartier certains projets immobiliers, se mobilisent, utilisent les procédures, se battent contre le projet, et parfois même le fassent capoter.

Et ce sont ces droits légitimes que vous entendez aujourd'hui remettre en question en supprimant ou en rendant inutiles les procédures d'enquêtes publiques, par exemple en cas de suppression d'un emplacement réservé.

Toutes ces dispositions nous paraissent tout à fait inacceptables. C'est pourquoi nous ne les voterons pas.

M. le président. La parole est à M. Georges Mesmin.

M. Georges Mesmin. Monsieur le ministre, je me suis inscrit sur cet article parce que j'avais déposé un amendement qui allait encore plus loin que votre texte et qui tendait à la suppression pure et simple du système du P.L.D. Mais cet amendement a été déclaré irrecevable en application de l'article 98 du règlement de l'Assemblée nationale, ce qui, sur le plan juridique, est irréprochable. Néanmoins, je me permets d'intervenir quelques instants à propos des dispositions que vous proposez.

Vous instituez une différence entre les communes, puisque les unes auront le P.L.D., alors que d'autres ne l'auront pas.

Sur un problème aussi important, il est un peu dangereux de créer une inégalité entre les citoyens selon qu'ils appartiennent ou non à une commune. C'est ce que j'avais déjà critiqué en ce qui concerne les délais. Tout en étant partisan d'une certaine décentralisation, j'estime qu'il s'agit là de problèmes qui devraient rester du niveau national. Ou bien le P.L.D. est quelque chose de bon, et à ce moment-là il faut le garder pour tout le monde ; ou bien c'est quelque chose de mauvais, et à ce moment-là il faut le supprimer complètement et ne pas le maintenir dans la législation.

À l'expérience, il apparaît que le P.L.D. n'a pas du tout répondu aux espérances qu'il avait fait naître. Lorsque, voici une dizaine d'années, M. Galley l'avait créé, j'avais fait part de mon scepticisme sur ses résultats. J'avais, d'ailleurs, proposé une formule qui me paraissait plus heureuse : le transfert des coefficients d'occupation des sols, formule qui fonctionne de façon assez heureuse, semble-t-il, dans certaines villes américaines.

Pour tous ces problèmes fonciers, la France prétend innover, alors que des pays voisins disposent d'institutions favorisant la construction sans que les promoteurs - qu'ils construisent pour vendre ou pour louer - soient gênés par la pénurie de terrains.

Vous avez bien fait d'intégrer le problème foncier dans ce projet de loi, mais il aurait fallu aller plus loin, renoncer à des institutions désuètes qui n'ont pas donné satisfaction et profiter de l'occasion, que vous ne retrouverez peut-être pas avant longtemps, pour ranger au magasin des accessoires des institutions inefficaces comme le P.L.D.

Celui-ci est critiquable parce que c'est, en réalité, un faux plafond.

Il est un peu choquant dans son principe : on peut construire au-delà du plafond de densité à condition de payer !

Il est inefficace. Cela a été reconnu d'une manière assez générale. Pour lutter contre la densification excessive du centre des villes, d'autres solutions existent. Elles ont été expérimentées depuis très longtemps, en Suisse, en République fédérale d'Allemagne et en Espagne. Elles consistent, d'une part, à développer davantage un réseau routier moderne qui ouvre les espaces nécessaires au développement urbain et, d'autre part, à associer plus largement les propriétaires à l'équipement de leurs propres terrains.

S'agissant de ce second volet, la France ne fait pratiquement rien. Bien que la participation des propriétaires soit inscrite dans certains textes, elle n'est pas entrée dans les mœurs.

Pour s'attaquer à ce problème, il aurait, selon moi, fallu laisser de côté le P.L.D. et s'orienter vers des solutions qui ont fait leurs preuves dans des pays très proches du nôtre, tels que, je le répète, l'Espagne, la Suisse ou la République fédérale d'Allemagne.

M. le président. M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 295, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 58. »

La parole est à M. Jean Giard.

M. Jean Giard. je n'interviendrai pas très longuement sur cet amendement de suppression, puisque je suis déjà intervenu sur l'article.

Vous proposez, monsieur le ministre, quand un P.L.D. est instauré, de fixer une limite inférieure -1, et 1,5 à Paris - mais pas de limite supérieure. Ne risquez-vous pas ainsi d'entraîner des dysfonctionnements urbains dangereux - densification excessive, hauteur excessive, etc. - que les C.O.S. et les règles de construction fixées par le plan d'occupation des sols ne maîtriseront pas forcément ?

D'autre part, le paragraphe IV de l'article 58 supprime le versement pour dépassement de P.L.D. en matière de construction de logements. Des promoteurs vont donc pouvoir édifier des logements de grand standing sans même avoir à payer le dépassement de P.L.D.

Enfin, la paragraphe V de ce même article prévoit la non-paiement en compte de l'existence dans le calcul de la taxe de dépassement de P.L.D. Cette mesure frappera, à notre avis, toutes les communes qui auront volontairement décidé de réintroduire le plafond légal de densité. Cela non plus ne nous paraît pas acceptable.

C'est pourquoi nous faisons cette proposition de suppression de l'article.

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

M. René Beaumont, rapporteur de la commission de la *la production et des échanges.* M. Giard, dont je ne doute pas qu'il soit favorable aux finalités du projet de loi, refuse de voter les moyens nécessaires à sa mise en œuvre.

Je suis d'accord avec M. Mesmin pour reconnaître que le P.L.D. a été assez inefficace dans la majorité des cas, même s'il a effectivement permis de freiner dans de nombreuses villes les possibilités de construction, compte tenu des surcoûts qu'il induisait sur le terrain. Selon les spécialistes, ces surcoûts ont atteint jusqu'à 40 000 francs par logement, ce qui correspondait généralement à la marge du promoteur. Le P.L.D. s'est donc révélé inefficace en ce qui concerne l'accès des terrains à la constructibilité.

Par ailleurs, c'est vrai, il n'a procuré que de maigres ressources aux collectivités. Néanmoins, compte tenu des inconvénients majeurs que peut représenter dans certaines villes la densification de la construction, je crois qu'il faut laisser le soin aux collectivités d'appliquer ou non le plafond légal de densité.

C'est le but du texte qui nous est proposé.

C'est pourquoi, la commission a souhaité maintenir l'article 58.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. En ce qui concerne l'institution du P.L.D., je serai plus mesuré que M. Mesmin et même que M. le rapporteur.

À une époque éloignée...

M. André Fanton, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République. Il y a dix ans.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. ... le P.L.D. pouvait être nécessaire. D'ailleurs, certains d'entre nous - j'étais probablement de ceux-là - l'ont voté.

Aujourd'hui, le contexte a un peu changé et le caractère automatique du plafond légal de densité devient très contraignant pour la construction.

En effet, il constitue une forte contrainte en matière de coût. Or, ce problème est un élément fondamental compte tenu des problèmes que connaissent les centres des villes, de l'aspiration de nombreuses familles à y résider et des problèmes posés par leur rénovation.

Les communes doivent donc pouvoir décider elles-mêmes s'il y a lieu ou non de maintenir le P.L.D.

Face à cette évolution, les lois de 1982 et 1985 avaient esquissé une solution - qui n'a pas donné entièrement satisfaction - en autorisant les communes, sous certaines conditions, à moduler le niveau du P.L.D.

Le texte qui vous est proposé donne une totale liberté aux communes pour supprimer le P.L.D., le maintenir ou en exonérer seulement les logements, auquel cas les bureaux y seraient seuls soumis.

Je ne vois pas l'utilité de l'amendement du groupe communiste, qui tend à priver les collectivités locales d'une liberté.

Personnellement, j'ai été confronté au problème de la rénovation d'un centre ville et de la réalisation de logements sociaux. Comme nous étions dans une situation telle que l'équilibre du budget ne permettait pas de réaliser l'opération, la ville a donné une subvention pour, ensuite, faire payer le P.L.D.

Par cet article 58, nous vous demandons de tenir compte de l'expérience et surtout de donner une liberté aux collectivités locales en fonction de leur situation et de leur habitat. C'est pourquoi le Gouvernement demande à l'Assemblée nationale de rejeter l'amendement n° 295.

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

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Ainsi que M. le ministre vient de le dire, un certain nombre d'entre nous avaient voté le texte. J'en avais même été le rapporteur. Un débat s'était alors instauré sur le point de savoir quel en était l'objectif et quel en serait le résultat. Je m'étonne aujourd'hui de voir les membres du groupe communiste se faire les partisans d'un texte qu'ils avaient combattu avec acharnement, expliquant que ce serait un moyen de spéculation foncière ! Le P.L.D. n'a pas aujourd'hui de meilleur défenseur qu'eux ! A l'époque, il avait une double justification : dégager des terrains supplémentaires et procurer de nouvelles ressources. L'interprétation pessimiste s'est révélée la bonne. Quoi qu'il en soit, ceux qui, lors de son vote, s'opposaient à la loi créant le P.L.D., sont mal placés pour en faire aujourd'hui un « monument » intouchable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 295.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet et Alain Richard ont présenté un amendement, n° 466, ainsi rédigé :

« Supprimer le paragraphe V de l'article 58. »

La parole est à M. Guy Malandain.

M. Guy Malandain. Pour éviter d'avoir à nouveau, en soutenant d'autres amendements sur ce titre, à exposer l'esprit dans lequel nous les avons déposés, je profite de la défense de cet amendement pour présenter notre position d'ensemble : nous voulons provoquer des réponses de votre part, monsieur le ministre, de manière à bien comprendre les objectifs que vous cherchez à atteindre.

Parmi ceux-ci, j'observe d'abord que vous cherchez à développer l'offre de terrains.

Voilà qui nous conduit à nous interroger sur les raisons de ce tarissement, tout en notant que ce ne sont pas les « libertés », comme vous dites, prétendument offertes par les nouvelles procédures que vous proposez, et dont certaines, d'ailleurs, peuvent être qualifiées de laxistes, qui vont y mettre un terme.

Si mes informations sont exactes - mais si vous en avez d'autres il sera intéressant d'en discuter - les raisons de ce blocage tiennent aux prix et à la constitution de réserves de terrains par les communes, par certaines d'entre elles, du moins, qui exigent des promoteurs des participations importantes afin de financer des équipements lourds. Cette pratique augmente, bien entendu, le prix des terrains et contribue à faire reculer les affaires.

La difficulté semble donc de mettre sur le marché des terrains disponibles. Mais peut-être qu'une enquête de vos services prouverait le contraire.

Ma seconde remarque a trait à votre affirmation selon laquelle certains textes n'auraient pas donné satisfaction. Il ne faut tout de même pas le dire trop vite ! Le pouvoir donné aux maires de gérer pleinement le devenir de leur commune, avec la délivrance du permis de construire et la mise en révision des P.O.S., date, d'une part, du 7 janvier 1983 et, d'autre part, de la loi d'aménagement de 1985.

L'encre qui a servi à imprimer les mesures de décentralisation n'est pas encore sèche que l'on est déjà en train de dire que cela ne marche pas, et on change ! Je demande tout de même qu'une réflexion soit d'abord engagée !

Pour en venir à l'amendement n° 466, il a pour objet de fournir matière à une interrogation sur le paragraphe V de l'article 58. Ne risque-t-il pas d'entraîner une forte densification dans les centres-villes ? Je ne dis pas qu'il va nécessairement provoquer une offre de terrains, cause de constructions

nouvelles, mais je n'oublie pas que, trop souvent, nous avons souffert d'une forte concentration en centre ville, avec ses conséquences sur la vie sociale. Par conséquent, si l'ouverture qu'offre ce paragraphe V peut être utile dans telle ville, elle risque d'être dangereuse dans d'autres. C'est pourquoi je me demande si cette mesure n'est pas quelque peu laxiste et si elle ne va conduire à dépasser le but recherché.

Enfin, monsieur le ministre, vous avez parlé tout à l'heure du versement pour dépassement du P.L.D. que vous aviez été obligé de subventionner. Une commune peut toujours percevoir le versement et le rembourser ensuite !

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

M. René Beaumont, rapporteur. Cet amendement pose d'abord un problème de fond : faut-il prendre en compte dans le calcul du P.L.D. les constructions existantes à vocation d'habitation ? La majorité de la commission, vous le savez, a répondu que oui.

Il pose aussi un problème de forme. A mes yeux, il aurait été plus cohérent de supprimer à la fois les paragraphes IV et V de l'article, qui sont liés, et qui ont d'ailleurs été introduits en même temps dans la loi de 1983. Dans la mesure où ils tendent tous deux à l'exonération des locaux affectés à l'habitation, qu'ils soient nouveaux ou anciens, ils auraient dû faire l'objet de votre part, monsieur Malandain, d'un même traitement.

Quoi qu'il en soit, la commission a 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. Qu'il soit clair que cet article donne une plus grande liberté aux communes. Il n'appartient pas à la puissance publique de déterminer quelle est la bonne solution dans telle ou telle ville.

Je ne mets donc nullement en cause la décentralisation de l'urbanisme. Il va de soi que le Gouvernement n'est pas - à quelques exceptions près - favorable à une surdensification des centres-villes. Mais ce sont les règles d'urbanisme définies par les plans d'occupation des sols qui permettent de régler ce problème. Le P.L.D., lui, a une autre destination, et tous ceux qui travaillent aujourd'hui dans le domaine de la construction ou de l'architecture dénonçant la rigidité excessive, qui est un obstacle à la qualité de l'urbanisme.

C'est pourquoi nous voulons introduire une plus grande souplesse. Dans cet ordre d'idées, c'est aux collectivités locales qu'il appartient de décider si elle veulent continuer avec le système existant, le moduler ou le supprimer. C'est donc bien là une liberté supplémentaire qui leur est accordée. Il n'appartient ni à l'Etat ni au Parlement de définir la bonne solution pour telle ville. C'est à elle qu'il reviendra d'apprécier ce qui correspond le mieux à l'intérêt général et à l'intérêt de la population.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 466.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Tiberi, Raoult, Béguet, Jean Besson, Demuyneck, Dugoin, Goasduff, Grussenmeyer, Oudot et les membres du groupe du rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 98, ainsi rédigé :

« Compléter le paragraphe VI de l'article 58 par l'alinéa suivant :

« La décision de la commune supprimant le plafond légal de densité est sans effet sur le régime des zones d'aménagement concerté dont le bilan a été approuvé antérieurement à ladite délibération. »

La parole est à M. Eric Raoult.

M. Eric Raoult. Cet amendement est logique. La Z.A.C., telle qu'elle a été conçue, n'a pas pris en compte dans son bilan la suppression du P.L.D., laquelle ne doit donc pas aller à l'encontre de l'équilibre réalisé.

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission a examiné cet amendement dans le cadre de l'article 88 du règlement, mais sans doute un peu vite, puisqu'elle l'a repoussé. Après l'avoir examiné à nouveau, et à la suite des explications de notre collègue M. Raoult, je le trouve à titre personnel parfaitement cohérent, et je suis favorable à son adoption.

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. L'amendement de M. Tiberi, défendu par M. Raoult, tend à éviter que la décision supprimant le plafond légal de densité ne s'applique automatiquement dans les zones d'aménagement concertées en cours de réalisation, et ne vienne ainsi compromettre l'équilibre du bilan.

Comme il s'agit d'un amendement accordant, lui aussi, une plus grande responsabilité aux collectivités locales le Gouvernement y est favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 98. *(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 58, modifié par l'amendement n° 98.

(L'article 58, ainsi modifié, est adopté.)

Article 59

M. le président. « Art. 59. - A l'article L. 112-7 du code de l'urbanisme, après les mots : "les aires de stationnement", il est inséré les mots : "l'isolation thermique ou acoustique, ". »

M. Beaumont, rapporteur, a présenté un amendement, n° 155, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 59 :

« A la fin du premier alinéa de l'article L. 112-7 du code de l'urbanisme, après les mots : "hygiène des locaux et", sont insérés les mots : "à l'isolation thermique ou acoustique, ainsi que". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. René Beaumont, rapporteur. C'est un amendement purement rédactionnel, 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° 155. *(L'amendement est adopté.)*

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 59.

Après l'article 59

M. le président. M. Léonce Deprez a présenté un amendement, n° 531, ainsi rédigé :

« Après l'article 59, insérer l'article suivant :

« Le dernier alinéa de l'article L. 122-1 du code de l'urbanisme est complété par la phrase suivante :

« L'incompatibilité des plans d'occupation des sols avec les schémas directeurs ou schémas de secteur ne peut être invoquée qu'à l'occasion d'un recours dirigé directement contre lesdits plans. »

La parole est à M. Georges Mesmin, pour défendre cet amendement.

M. Georges Mesmin. Mon collègue Deprez, absent, m'a demandé de défendre son amendement. Je pense qu'il a voulu introduire plus de souplesse dans la comptabilité entre les plans d'occupation des sols et les schémas directeurs.

Les schémas directeurs sont en partie responsables de la pauvreté des réserves de terrains à bâtir.

Ce document d'urbanisme supra-communal, qui a pour objet de fixer les orientations fondamentales de l'aménagement ainsi que le tracé des grands équipements, va bien souvent beaucoup plus loin dans l'œuvre de planification, apparaissant comme un « super P.O.S. »

Les schémas directeurs sont ainsi devenus des filets dont les communes ne peuvent plus s'échapper et ils génèrent, de surcroît des risques importants de contentieux pesant sur les communes dont les P.O.S. pourraient être jugés incompatibles avec les schémas et, par là même, sur les constructeurs.

Dans l'attente de la révision de tous les schémas directeurs dont l'obsolescence est à l'origine du blocage de la construction dans bon nombre de villes, il est indispensable de limiter la force juridique de ce document d'urbanisme et de revenir sur la position exprimée par le Conseil d'Etat et qui admet la recevabilité de recours des tiers contre un acte ou un document d'urbanisme en se fondant sur son incompatibilité avec un schéma directeur d'aménagement, incompatibilité qui ne peut être invoquée qu'à l'occasion d'un recours dirigé directement contre lesdits plans.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Cet amendement, déposé tardivement, n'a pas été étudié par la commission.

En ce qui me concerne, j'y suis assez défavorable dans la mesure où je considère qu'il faut que subsiste une hiérarchie entre les documents d'urbanisme, et que la modification des uns n'implique pas systématiquement la modification des autres.

C'est la raison pour laquelle je demande son rejet, mais j'aimerais connaître sur cette question la position précise du Gouvernement.

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 défavorable à cet amendement.

Il est souhaitable d'engager à propos des schémas directeurs, c'est-à-dire des anciens S.D.A.U., une réflexion d'ensemble.

En effet, 50 p. 100 de ces schémas ont été élaborés et approuvés il y a un peu plus d'une dizaine d'années dans un contexte économique très différent de celui que nous connaissons aujourd'hui. La croissance s'est ralentie, multipliant les zones en crise et réduisant les investissements créateurs d'emplois.

En d'autres termes, les prévisions de développement de l'urbanisation sont fréquemment remises en cause par les nouvelles données économiques, et notamment, les conversions, de ce que nous appelons aujourd'hui les « friches industrielles ».

La loi du 7 janvier 1983, en décentralisant les schémas directeurs, a sensiblement compliqué leur procédure d'élaboration et de modification. Pour répondre aux difficultés rencontrées par certaines agglomérations et permettre rapidement l'adaptation de ces documents, des dispositions particulières ont été introduites dans la loi du 18 juillet 1985. Certaines d'entre elles ne sont entrées en vigueur que très récemment et n'ont pas eu le temps de faire preuve de leur efficacité. *(Ah ! sur les bancs du groupe socialiste.)*

C'est la raison pour laquelle - vous voyez où va mon pragmatisme ! - je sais conserver ce qui paraît ne pas avoir encore démontré toutes ses qualités...

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Ou ses défauts !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. ... ou ses défauts, et j'attends que l'expérience me permette de me forger un jugement plus sercain !

C'est pourquoi, monsieur Mesmin, je suis défavorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 531.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 60

M. le président. « Art. 60. - L'article L. 123-4 du code de l'urbanisme est complété par les dispositions suivantes :

« Toutefois, lorsque la modification ne concerne que la suppression ou la réduction d'un emplacement réservé inscrit au plan d'occupation des sols au bénéfice d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique.

« A compter de la décision prescrivant la révision d'un plan d'occupation des sols, le conseil municipal peut décider de faire une application anticipée des nouvelles dispositions du plan en cours d'établissement dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, dès lors que cette application :

« a) n'est pas incompatible avec les dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma du secteur approuvé ou en cours d'établissement,

« b) n'est pas de nature à compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général au sens de l'article L. 121.12 ou l'application des lois d'aménagement et d'urbanisme prévues à l'article L. 111-1-1,

« c) n'a pas pour objet ou pour effet de supprimer une protection édictée en faveur d'un espace boisé ou de réduire de façon sensible une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

« La délibération du conseil municipal prévoyant l'application anticipée des nouvelles dispositions devient exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au représentant de l'Etat, sauf si, dans ce délai, celui-ci a fait part à la commune de son opposition motivée par l'illégalité de cette délibération, notamment la méconnaissance par cette dernière des dispositions de l'alinéa précédent. Cette délibération est valable six mois. Elle peut être renouvelée. »

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

M. Michel Peyret. Monsieur le ministre, par cet article 60, vous entendez soustraire aux procédures habituelles de modification du P.O.S. la suppression ou la réduction des emplacements réservés aux P.O.S. par les collectivités locales pour la construction des équipements ou l'aménagement d'espaces naturels.

La procédure actuelle est extrêmement précise. Elle prévoit notamment qu'avant d'être approuvé définitivement, le projet de modification doit être soumis à enquête publique.

Or vous proposez de supprimer purement et simplement cette dernière, lorsque la modification du P.O.S. concerne un emplacement réservé. Je voudrais à ce sujet faire deux remarques.

Vous voulez promouvoir un urbanisme quelque peu clandestin, si je puis dire, et antidémocratique, grâce auquel, dans certaines villes, une minorité de notables pourrait ainsi supprimer sans tambour ni trompette des emplacements prévus pour des équipements répondant aux besoins et aux aspirations de la population : crèches, équipements culturels, espaces verts, constructions à vocation sociale par exemple. Vous voudriez ainsi favoriser la disparition en douceur de ces emplacements réservés, parce que vous craignez le débat public. En effet, vous savez que vos choix, fondamentalement anti-sociaux, sont ceux d'une poignée de privilégiés qui voudraient spéculer sur l'immobilier aux dépens de l'intérêt du plus grand nombre.

Par ailleurs, je note que si vous en êtes arrivé à proposer une disposition aussi scandaleuse, c'est parce que d'autres avant vous ont montré le chemin ici même. En 1985, lors d'un débat avec le ministre de l'époque sur les questions relatives à l'information et à la consultation de la population d'une commune avant la réalisation d'un aménagement important, les députés communistes n'avaient pu obtenir, en dépit de toutes leurs mises en garde, que ces consultations soient sérieuses en toutes circonstances, qu'elles ne puissent servir d'alibi.

Aujourd'hui, se précipitant dans la brèche ainsi ouverte, votre majorité va beaucoup plus loin. C'est ainsi qu'aux termes de ce même article 60, une commune dont le plan d'occupation des sols est mis en révision, et avant même que cette révision ne soit achevée, pourrait appliquer de manière anticipée les nouvelles dispositions.

Cela illustre bien, je crois, la conception qu'ont les élus locaux de droite de leurs rapports avec la population et de votre conception centralisée et quelque peu autoritaire de l'urbanisme communal.

Car enfin, vous niez totalement, ainsi, tout l'intérêt de la participation des habitants à l'élaboration des décisions d'urbanisme qui pourtant vont concerner au concret, quotidiennement, leur cadre de vie.

En effet, et par définition, si la révision du P.O.S. est précédée d'une enquête publique, c'est pour qu'il soit tenu compte des remarques et intérêts des habitants. Or, vous, vous voulez que la commune puisse faire application de façon anticipée par rapport aux résultats après enquête publique de décisions en fait déjà prises en amont, c'est-à-dire, en gros, que vous estimez que les enquêtes publiques ne servent à rien.

Il aurait été plus honnête de le dire, monsieur le ministre, et d'en tirer les conséquences, c'est-à-dire de supprimer ces enquêtes. Vous auriez ainsi encore plus de facilités pour mettre en œuvre sans contrainte ce que nous considérons comme les mauvais choix urbains qui sont les vôtres.

M. le président. La parole est à M. Germain Gengenwin.

M. Germain Gengenwin. L'article 60 s'inscrit dans un ensemble de mesures destinées à favoriser le développement de l'offre foncière. Nous approuvons cette initiative et l'esprit dans laquelle elle a été engagée.

Après une longue carence en matière d'offre foncière, les mesures proposées, par cet article devraient, sans tout bouleverser, permettre d'éliminer les facteurs de blocages et de complications inutiles.

C'est donc dans cet esprit que l'article 60 prévoit de simplifier les procédures liées aux zones d'aménagement concerté. En effet, les opérations de Z.A.C. sont généralement de petites opérations. Il semble donc opportun que, pour ces cas, la procédure d'approbation d'un plan d'aménagement de zone puisse être analogue à celle d'un plan de modification du P.O.S., à savoir la mise directe à l'enquête publique du projet élaboré par l'autorité compétente. L'application de cette mesure facilitera ainsi l'opération des aménageurs.

Cependant, monsieur le ministre, les nombreux éléments positifs que ce titre III comporte ne doivent pas masquer la distinction essentielle à faire entre offre en terrains constructibles non encore équipés et offre en terrains équipés ou viabilisés.

Ainsi, il arrive souvent que l'offre globale en terrains constructibles classés en zone N.A. et en zone N.A.X. dépasse largement les possibilités de développement de l'habitat et des activités à moyen et même souvent à long terme. Les problèmes ne se posent que lorsqu'il y a inadéquation entre la localisation de la demande et celle de l'offre.

Toutefois, la surabondance de terrains urbanisables s'accompagne d'une pénurie de terrains viabilisés du fait du coût élevé de leur équipement. En fait, celui-ci intervient pour une part écrasante dans le coût global de production du terrain à bâtir. L'action prioritaire doit donc concerner l'abaissement du coût de viabilisation.

M. Pierre Micaut. Très bien !

M. Germain Gengenwin. Il convient de résister à la tentation d'ouvrir à l'urbanisation d'importantes zones, plus ou moins bien situées, pensant ainsi abaisser le niveau des transactions foncières. Un éparpillement d'opérations immobilières n'optimisant pas les investissements réalisés risquerait d'avoir un effet contraire au but recherché.

En revanche, la mesure tendant à permettre l'application anticipée des dispositions d'un P.O.S. sur décision du conseil municipal devrait permettre aux communes, surtout aux petites, de répondre, parfois rapidement, à une opportunité.

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 tiens à donner des explications sur cet article important qui concerne un domaine technique assez difficile. À cet égard, je signale tout de suite que le Gouvernement est défavorable aux amendements nos 296 et 467 qui tendent à la suppression de l'article 60.

Je voudrais développer maintenant les objectifs poursuivis par cet article et exposer les motifs pour lesquels le Gouvernement souhaite le rétablissement de l'application anticipée des dispositions des plans d'occupation des sols en cours de révision, ainsi que les conditions dans lesquelles celles-ci pourraient être mises en œuvre en toute garantie.

Aujourd'hui, environ 8 000 communes, dont 80 p. 100 de plus de 10 000 habitants, disposent d'un plan d'occupation des sols approuvé. Si la stabilité de ces documents constitue un facteur essentiel de leur crédibilité, il reste que certaines de leurs dispositions doivent pouvoir évoluer, afin de prendre en compte des éléments nouveaux, tels que la mise en œuvre de nouvelles orientations quant à la politique locale de l'habitat ou la réalisation d'espaces collectifs.

Aujourd'hui, tout changement dans les dispositions d'un plan d'occupation des sols approuvé doit faire l'objet d'une procédure particulière, respectant un formalisme plus ou moins important, et plutôt plus important que moins.

Si les changements sont peu importants et ne remettent pas en cause l'économie générale d'un plan d'occupation des sols, la modification peut être conduite par la commune seule.

Si les changements sont importants ou s'ils concernent les espaces boisés classés, la révision doit être conduite par la commune, en association avec l'Etat et avec d'autres personnes publiques tels la région, le département ou les organismes consulaires.

La première proposition du Gouvernement vise d'abord à alléger la procédure de modification d'un plan d'occupation des sols, dès lors que celle-ci concerne la suppression ou la réduction d'emplacements réservés à de futurs équipements publics, au bénéfice de la commune.

En effet, dans les années passées, de nombreux P.O.S. ont prévu, de façon trop ambitieuse, la création de nouveaux équipements par le biais d'emplacements réservés. Or cette procédure frappe d'inconstructibilité les terrains en cause. L'objectif de la mesure est donc de permettre rapidement la suppression ou la réduction de ces emplacements par simple délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant compétent, afin de remettre sur le marché l'offre foncière correspondante. Cette mesure, qui vise à accroître l'offre de construction, est très pragmatique, compte tenu de l'évolution économique générale des collectivités locales et de la situation économique du pays.

La seconde proposition concerne l'application anticipée des plans d'occupation des sols en cours de révision. La possibilité d'appliquer par anticipation un plan d'occupation des sols en cours de révision avait été supprimée par la loi du 22 juillet 1983. Cette suppression avait fait l'objet de très nombreuses critiques de la part des collectivités locales et des constructeurs qui ont vu certains projets soit remis en cause soit sensiblement relentés. En effet, une commune, bien qu'elle ait défini ses options d'urbanisme, doit attendre l'approbation de son P.O.S. si elle souhaite autoriser une opération de construction conforme à ses nouvelles options.

Afin d'accélérer la réalisation des opérations de construction et de délivrance des permis de construire - je rappelle qu'une délivrance trop lente des permis de construire est un facteur important d'augmentation des coûts - le Gouvernement souhaite donc rétablir, sous certaines conditions, cette application par anticipation.

Cette facilité avait été, dans le passé, parfaitement encadrée par la doctrine et la jurisprudence administratives, et on ne peut pas dire qu'elle ait provoqué un mouvement important de contentieux. L'application anticipée pourra être mise en œuvre après accord du préfet si, d'une part, les intérêts communaux en matière d'urbanisme ne sont pas remis en cause et si, d'autre part, les conditions fixées par la jurisprudence administrative et reprises par décret en Conseil d'Etat sont scrupuleusement respectées.

Je rappelle que, selon la jurisprudence, l'application anticipée ne pouvait avoir lieu que si les conditions suivantes étaient réunies - et il s'agit de conditions sévères : la mise en révision d'un plan antérieur existant ; l'élaboration des dispositions concernant la zone du plan d'occupation des sols dans laquelle le projet de construction est envisagé ; la mise en forme de ces dispositions dans un document graphique et un règlement ; la délibération favorable du conseil municipal sur ces dispositions.

Ces quatre conditions et le respect des intérêts supracommunaux constituent un cadre parfaitement rigoureux pour l'application anticipée des plans d'occupation des sols. Elles donnent donc des garanties juridiques. En même temps, elles permettent de gagner parfois plusieurs mois et de rendre plus faciles des opérations attendues par les collectivités locales.

Toutes précautions sont ainsi prises pour que cette mesure, qui permettra aux nouvelles options d'urbanisme des conseils municipaux de se traduire plus vite en constructions nouvelles sur le terrain, soit appliquée sans pour autant conduire à des excès.

Je vous prie de bien vouloir m'excuser de cette intervention quelque peu technique, mais je crois que ces deux mesures - l'application anticipée d'un P.O.S. dans un cadre juridique étroit et l'allègement de la procédure de modification du P.O.S. pour des équipements publics - répondent à un désir des communes et protègent nos compatriotes des excès éventuels qui auraient pu se produire en l'absence de garanties juridiques.

Il s'agit donc d'un allègement important. Cette amélioration des conditions de travail des collectivités locales, et ce dans un cadre bien précis, peut permettre l'accroissement de l'offre foncière et, ainsi, une meilleure solvabilité des candidats à la construction ou une réalisation plus rapide de certains équipements publics.

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 296 et 467.

L'amendement n° 296 est présenté par M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ; l'amendement n° 467 est présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pézet et Alain Richard.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 60. »

La parole est à M. Michel Peyret, pour soutenir l'amendement n° 296.

M. Michel Peyret. Monsieur le ministre, vous venez de confirmer que le premier alinéa de l'article 60 permettra la réduction des emprises réservées sans enquête publique, c'est-à-dire sans information des habitants, et la remise en cause de certaines réalisations sociales.

Les conséquences d'une telle disposition sont faciles à deviner : il s'agit d'aller vers un urbanisme clandestin et une braderie des sols.

La vérité, c'est que les élus locaux de droite craignent le débat public avec la population, car il peut gêner la mise en œuvre de certaines pratiques des promoteurs immobiliers.

Voilà pourquoi notre amendement n° 296 propose de supprimer l'article 60 du projet de loi.

M. le président. La parole est à M. Guy Malandain, pour soutenir l'amendement n° 467.

M. Guy Malandain. Monsieur le ministre, si nous avons déposé plusieurs amendements sur cet article, c'est pour vous faire part de notre opinion, pour vous interroger sur certains points, mais pas par opposition de principe. En fait, nous cherchons à atteindre le même résultat.

A partir du moment où un plan d'occupation des sols est opposable aux tiers, il devient un document contraignant. Dès lors, ne vaut-il pas mieux travailler sur les procédures de modification et de révision plutôt que sur une anticipation d'application du P.O.S.

Le premier alinéa de l'article 60 tend à supprimer l'enquête publique lorsqu'on supprime la réserve d'équipement prévue dans un plan d'occupation des sols. Quand la réserve est abandonnée, le terrain est alors classé dans le plan d'occupation des sols de la même façon que la zone dans laquelle il est inclus. Cependant, un litige peut naître quant à l'affectation à une zone donnée étant donné la différence entre chaque zone - à cet égard j'ai en tête des schémas directeurs très précis. En dehors de toute enquête, à quelle zone va-t-on donc affecter le terrain donné ? Cela pose un problème concret.

Je me demande également si la procédure prévue à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme et qui permet aux propriétaires de la zone classée en réserve d'équipement de mettre en demeure la collectivité locale de donner sa réponse dans les deux ans n'aurait pas permis de reclasser la zone sans passer par une révision du P.O.S. Pour une petite réserve, votre procédé est bon, efficace et rapide. Mais pour une réserve importante, il pose les problèmes que je viens de soulever quant au classement de la zone.

Le deuxième alinéa de l'article 60 relatif à l'application anticipée du P.O.S. nous paraît très important. En effet, il nous semble qu'il y a une incohérence technique entre le délai d'un mois dont dispose le représentant de l'Etat pour juger de la légalité de la décision du conseil municipal demandant l'application anticipée du P.O.S. et le laps de temps supplémentaire dont il dispose en vertu de l'article R. 123-5 pour communiquer, dans le cadre d'une révision du P.O.S., les différentes directives du schéma directeur et tous les éléments d'information nécessaires. En d'autres termes, le représentant de l'Etat peut être saisi d'une demande d'application anticipée d'un P.O.S. sans que les dispositions d'intérêt général soient connues par le maire, ou l'autorité compétente, qui élabore le P.O.S.

Sur le fond, l'impact de cette mesure nous amène aussi à émettre des réserves. La loi de juillet 1983 avait supprimé l'application anticipée du P.O.S. et la jurisprudence du

Conseil d'Etat en avait largement restreint la faculté. Réintroduire cette disposition aujourd'hui ne présente-t-il pas plus d'inconvénients que d'avantages, surtout avec la possibilité qui est donnée de renouveler la demande d'application anticipée tous les six mois ?

En effet, les règles d'urbanisme peuvent changer deux fois par an puisque l'application anticipée peut être faite à un moment, puis être reprise ou modifiée six mois après par une nouvelle délibération du conseil municipal.

En outre, des difficultés peuvent naître - et à cet égard il conviendrait peut-être de chercher une solution - au moment de la vente des biens, puisque les certificats d'urbanisme établis par les notaires peuvent être erronés six mois plus tard, alors que leur validité est d'une année.

Enfin, imposer la compatibilité du projet de P.O.S. pour qu'il puisse être appliqué par anticipation avec des schémas directeurs de secteur en cours d'élaboration ou d'établissement revient à donner un droit à construire momentanément.

Telles sont les questions que nous vous posons à propos de cet article 60.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements nos 296 et 467.

M. René Beaumont, rapporteur. La commission a rejeté ces deux amendements. Je ne m'expliquerai pas longuement puisque le Gouvernement vient d'exposer clairement les raisons qui justifient les dispositions contenues dans cet article 60.

Si la suppression de la réduction de l'emplacement réservé est désormais possible sans enquête publique, c'est en fait pour permettre la remise de terrains à la dispositions de leur propriétaire sans contraintes. Une telle mesure ne nécessite pas une enquête publique. Cela n'a rien de scandaleux, contrairement à ce que pense le représentant du groupe communiste.

Mais, puisque ce dernier se permet de porter des jugements tout à fait irrespectueux à l'égard de la majorité nationale et se pose en censeur, qu'il sache que les élus de droite ne craignent absolument pas le débat public. En revanche, le nombre de plus en plus restreint de députés communistes me laisse à penser que ceux-ci craignent de plus en plus les confrontations électorales. (*Exclamations sur les bancs du groupe communiste.*)

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je suis opposé à l'amendement n° 296 pour des raisons que j'ai déjà suffisamment clairement exposées.

S'agissant, en revanche, de l'amendement n° 467, je ne pense pas qu'il y ait de différences très significatives entre la position de M. Malandain et celles du Gouvernement qui fait un pas dans la voie de l'allègement, tout en protégeant totalement les intéressés et les administrés grâce à un cadre juridique suffisamment « serré » pour éviter les excès.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 296 et 467.

(*Ces amendements ne sont pas adoptés.*)

M. le président. MM. Revet, Fèvre, Micaux, Marty, Bayard, Couepel, Vuibert et Jeandon ont présenté un amendement, n° 532 rectifié, ainsi rédigé :

« Avant le premier alinéa de l'article 60, insérer les deux paragraphes suivants :

« 1. - L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est complété par l'alinéa suivant :

« La durée de la servitude résultant de l'inscription au plan d'occupation des sols d'emplacements réservés au bénéfice d'une commune ou d'un établissement public intercommunal en application de l'alinéa ci-dessus est limitée à cinq ans à compter de la date à laquelle le plan d'occupation des sols rendu public est devenu exécutoire. Par délibération dûment motivée, le conseil municipal peut renouveler la fixation des emplacements réservés pour une nouvelle période de cinq ans.

« 11. - A l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le quatrième et cinquième alinéas sont ainsi rédigés :

« Ils peuvent, en outre :

« 2° définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter les constructions, leur destination et leur nature. »

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Cet amendement, dans sa première partie, se situe dans la droite ligne des dispositions que nous sommes en train d'examiner.

Monsieur le ministre, j'ai écouté avec attention ce que vous venez de nous indiquer. J'ai cru comprendre - et je vous demande de me corriger si je me trompe dans mon interprétation - qu'il suffisait qu'un conseil municipal décide qu'une partie des terrains réservés était libérée pour que cette réserve soit levée. En extrapolant, cela signifie-t-il que si le conseil municipal ne délibère pas la réserve dure ?

L'amendement que je propose va dans le sens opposé. Il prévoit que le conseil municipal peut décider de renouveler la réserve de cinq ans, mais qu'en l'absence de décision explicite les terrains sont libérés. Cette disposition me paraît tout à fait conforme à l'esprit du texte que nous examinons, et je pense que le paragraphe I de mon amendement mériterait d'être adopté.

La seconde partie de notre amendement vise à apporter plus de souplesse à l'élaboration des plans d'occupation des sols. J'ai en effet fait « glisser », si je puis dire, le 2° de l'article L. 123-1 au paragraphe II de l'amendement, afin de supprimer toute obligation en la matière par l'introduction des mots : « Ils peuvent, en outre ». Voilà qui permettra d'apporter un peu plus de souplesse dans la mise en place des plans d'occupation des sols.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Cet amendement est complexe et tardif.

Si je vous ai bien compris, mon cher collègue, la première partie de votre amendement tend à imposer une nouvelle délibération du conseil municipal pour reconformer, au bout de cinq ans, une servitude épuisée ?

M. Charles Revet. De toute façon, il y aura délibération du conseil municipal pour lever la réserve. Mais, et cela va tout à fait dans l'esprit du texte qui vise à introduire davantage de souplesse, si un conseil municipal, volontairement ou non, est laxiste, la réserve sera maintenue et il n'y aura pas de libération des sols.

M. le président. Mes chers collègues, nous faisons là un travail de commission ! Or nous sommes en séance publique !

Monsieur le rapporteur, je vous demande d'indiquer rapidement l'avis de la commission.

M. René Beaumont, rapporteur. Sur le paragraphe I de l'amendement, je m'en remets à l'avis du Gouvernement.

Sur le paragraphe II, par contre, mon avis sera totalement négatif, puisqu'il s'agit effectivement de rendre seulement possible ce qui est actuellement obligatoire. Le « glissement » n'est pas innocent. (*Sourires.*)

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. Conformément à l'article 63, alinéa 4, du règlement, je demande le vote par division de l'amendement n° 532, qui comporte deux parties.

A son paragraphe I, le Gouvernement est défavorable car un P.O.S. constitue un tout. Il est difficile de dissocier des éléments de ce document et de leur donner des délais de validité et d'opposabilité différents des autres, au risque d'accroître la confusion auprès des usagers.

M. André Fenton, rapporteur pour avis. C'est déjà assez compliqué comme cela !

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

En revanche, le Gouvernement peut être favorable au paragraphe II, parce qu'il permet de simplifier le contenu des P.O.S.

M. le président. Je vais donc procéder à un vote par division.

Je mets aux voix le paragraphe I de l'amendement n° 532 rectifié.

(Le paragraphe I n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le paragraphe II de l'amendement n° 532 rectifié.

(Le paragraphe II est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 532 rectifié, ainsi modifié.

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

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 474 et 534.

L'amendement n° 474 est présenté par M. Kœhl ; l'amendement n° 534 est présenté par M. Gengenwin.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 60, substituer au mot : " modification ", le mot : " rectification ". »

L'amendement n° 474 n'est pas soutenu.

La parole est à M. Germain Gengenwin, pour soutenir l'amendement n° 534.

M. Germain Gengenwin. La notion de modification a un sens juridique précis. Or la disposition proposée concerne sans doute aussi bien la modification que la révision.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Je n'ai pas d'avis sur cette distinction subtile, que tend à introduire un amendement que je découvre.

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. Il existe deux procédures de remaniement d'un plan d'occupation des sols : la révision et la modification.

Il s'agit d'une révision lorsque les changements apportés sont importants et touchent à l'économie générale du plan. Il s'agit en revanche d'une modification quand les changements sont peu importants et ne remettent pas en cause les options majeures du document.

La disposition proposée par le Gouvernement se situe dans le second cas de figure, c'est-à-dire celui de la modification. Elle ne vise pas à instituer un troisième type de modification qui s'appellerait « rectification ».

Le Gouvernement est défavorable à cet amendement, pour des raisons de simplicité.

M. le président. Maintenez-vous votre amendement, monsieur Gengenwin ?

M. Germain Gengenwin. Non, je le retire, monsieur le président.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Cela est sage !

M. le président. L'amendement n° 534 est retiré.

M. Delalande a présenté un amendement, n° 536, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 60, après les mots : " ou d'un établissement public de coopération intercommunale ", insérer les mots : " qui n'a pas pour objet la création ou la restauration d'un parc naturel ou de loisirs ". »

La parole est à M. Jean-Pierre Delalande.

M. Jean-Pierre Delalande. Il n'est pas rare que des emplacements réservés inscrits au plan d'occupation des sols concernent la création ou la restauration d'espaces verts ou de loisirs dans des zones qui peuvent en être dépourvues.

S'il est compréhensible que la suppression ou la réduction d'un emplacement réservé prévu pour la réalisation d'un immeuble à usage administratif ne soit pas soumise à enquête publique, il me semble normal, lorsqu'il s'agit de supprimer ou de réduire la possibilité de créer un espace vert ou de loisirs, de soumettre cette nouvelle destination à un débat public.

Dans ce cas, la règle du « parallélisme des formes » me paraît devoir être appliquée. En effet, il devrait être exclu que puisse être sacrifié un peu rapidement, pour ne pas dire à la sauvette, un élément du patrimoine communal ayant pour vocation d'améliorer le cadre de vie de la population.

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission n'a pas examiné 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 est défavorable à cet amendement. Je suis aussi sensible que M. Delalande à la création ou à la restauration des parcs naturels ou de loisirs. Toutefois, il me paraît difficile d'établir par la loi une liste des équipements pouvant bénéficier ou non des nouvelles dispositions législatives. Cette liste ne serait en effet jamais exhaustive et elle ne manquerait pas d'entraîner des difficultés : on penserait forcément aux équipements que l'on aurait omis d'y faire figurer.

Ainsi, je souhaite que, à la lumière de ces éclaircissements, M. Delalande retire son amendement.

M. le président. Maintenez-vous votre amendement, monsieur Delalande.

M. Jean-Pierre Delalande. A la lumière des éclaircissements donnés par le Gouvernement, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 536 est retiré.

Je suis saisi de deux amendements, nos 475 et 535 corrigé, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 475, présenté par M. Kœhl, est ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa de l'article 60 par la phrase suivante :

« Cette disposition n'est applicable que pour les terrains non acquis par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale. »

L'amendement n° 535 corrigé, présenté par M. Gengenwin, est ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa de l'article 60 par la phrase suivante :

« Cette disposition n'est applicable que pour les terrains non acquis par la collectivité. »

L'amendement n° 475 n'est pas défendu.

La parole est à M. Germain Gengenwin, pour soutenir l'amendement n° 535 corrigé.

M. Germain Gengenwin. Il s'agit toujours de la suppression d'emplacements réservés. Quand la commune est propriétaire, on ne voit pas l'utilité d'une délibération sur l'affectation du terrain concerné.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Mon avis sera personnel, puisque la commission n'a examiné aucun des deux amendements.

Il est effectivement judicieux d'exclure les terrains acquis par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale.

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 le rapporteur mais, et je le regrette pour mon ami Germain Gengenwin, je trouve que l'amendement de M. Kœhl est plus précis quant à la détermination de la collectivité. Il a donc ma préférence.

M. le président. Un petit problème de procédure, se pose, monsieur le ministre : l'amendement de M. Kœhl n'a pas été défendu. Cependant M. Gengenwin peut le reprendre.

Qu'en pensez-vous, monsieur Gengenwin ?

M. Germain Gengenwin. Je reprends l'amendement n° 475 de M. Kœhl.

M. le président. La parole est à M. Robert Montdargent, contre cet amendement.

M. Robert Montdargent. Je n'ai pas précisément l'intention d'engager un débat sur l'amendement de M. Köhl, mais je souhaiterais poser une question à M. le ministre.

Il semble que l'on ait oublié, dans les dispositions que nous discutons présentement, une chose essentielle : la faculté que devrait avoir un conseil municipal de changer la destination d'un emplacement réservé. Quel est votre sentiment à ce sujet, monsieur le ministre ?

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 475.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 535 corrigé tombe.

M. Delalande a présenté un amendement, n° 537, ainsi rédigé :

« Dans le sixième alinéa(c) de l'article 60, supprimer les mots : " de façon sensible ". »

La parole est à M. Jean-Pierre Delalande.

M. Jean-Pierre Delalande. L'expression « de façon sensible » risquerait, si elle était maintenue dans le texte de l'article 60, de créer un contentieux en raison de son caractère ambigu et flou. A partir de quel moment la protection qui est édictée l'est-elle de façon sensible, à partir de quel moment ne l'est-elle pas ? C'est difficile à dire.

Mon amendement a donc pour objet de supprimer les mots « de façon sensible » afin qu'un contrôle effectif des « levées de protection » soit possible.

En effet, chaque année, plusieurs centaines de révisions de plan d'occupation des sols sont engagées, qui peuvent conduire à la réduction d'espaces boisés, naturels ou agricoles. Je comprends bien le souci de souplesse et d'allègement, mais il ne faut pas risquer de tomber dans l'arbitraire.

Or, en ce qui concerne les espaces sensibles, notamment les espaces boisés et les terrains agricoles, qui n'ont pas - si je puis me permettre l'expression - les moyens de défense de la ville, qui peut compter sur ses habitants, il est important de respecter les mêmes règles du jeu pour les révisions que pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

Là encore, le principe du « parallélisme des formes » devrait s'appliquer. Il devrait être exclu qu'une autorité quelconque puisse réduire une protection de manière sinon expéditive, en tout cas rapide, sans information ni consultation suffisantes, et risquer ainsi de sacrifier un élément du patrimoine commun de la collectivité que constituent les espaces boisés, naturels ou agricoles.

L'adoption de cet amendement peut également avoir pour conséquence qu'un développement de la participation et de la concertation sur le plan local en ce qui concerne la politique de protection de l'environnement.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Cet amendement n'a pas été examiné par la commission.

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 constate que le pouvoir législatif est souvent plus rigide que le pouvoir exécutif.

Je m'explique : il me paraît indispensable de laisser une marge d'appréciation aux collectivités locales. Cette marge, avec la référence à l'expression « de façon sensible » n'avait pas donné lieu, à ma connaissance, à des difficultés contentieuses.

Prenons un exemple : il serait regrettable qu'une opération ne puisse être mise en œuvre parce que les projets de construction débordent seulement de quelques mètres carrés sur une zone agricole, qu'il est par ailleurs prévu de modifier dans le cadre de la révision en cours du plan d'occupation des sols.

Vu la position rigide rendrait impossible cette marge d'appréciation.

Voilà la raison pour laquelle je suis défavorable à cet amendement, préférant que l'on s'en tienne au texte du projet.

M. Robert Chapuis. Je demande la parole, contre l'amendement.

M. le président. Contre l'amendement, la parole est à M. Chapuis.

M. Robert Chapuis. Je suis conduit à prendre position contre cet amendement pour m'exprimer sur les conditions mêmes de nos délibérations.

Nous nous trouvons en présence d'une série d'amendements qui portent sur des sujets très importants, tels que l'urbanisme, d'une manière générale, et non plus simplement l'offre foncière.

En fait, nous sommes très loin de certaines dispositions relatives à l'offre foncière et de l'objet même du projet de loi, c'est-à-dire l'investissement locatif et l'accession à la propriété dans le secteur social.

Il s'agit d'amendements qui n'ont pas pu être débattus en commission et nous découvrons l'ensemble de ces problèmes dans le cadre de la présente discussion qui, en effet, s'apparente, à bien des moments à une discussion de commission.

Je suis vraiment au regret de devoir intervenir contre des amendements parce que nous n'avons même pas pu voir quel contexte ils concernaient. Et, à cet égard, je voudrais souligner la difficulté à laquelle est confronté le groupe socialiste pour continuer de participer efficacement au débat.

M. le président. Si je comprends bien, vous venez de faire, monsieur Chapuis, un rappel au règlement.

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je ne puis me dispenser, d'intervenir sur certains amendements qui ont été déposés mais qui n'ont pas été examinés par la commission de la production et des échanges.

J'ai dit tout à l'heure que, ayant conscience du problème, je ferais en sorte, en accord avec les rapporteurs, que sur la circulaire dont a parlé aujourd'hui M. Fanton, ainsi que sur les autres textes, un groupe de réflexion rassemblant des parlementaires et des membres de l'administration puisse réfléchir dans les deux mois et demi qui viennent, avant l'examen du projet par le Sénat. Ce sera utile aux uns et aux autres. (Très bien ! sur les bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R.)

J'ajoute, monsieur le président, que, si des amendements étaient retirés, j'en serais très heureux.

M. le président. Quant à moi, je suis obligé d'appeler les amendements qui ont été déposés, même si l'on peut considérer qu'ils n'ont qu'un rapport très éloigné avec le texte du projet.

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. On peut reprocher à tout le monde de déposer des amendements, mais c'est le droit de tout parlementaire de procéder ainsi, et en l'occurrence sur un texte gouvernemental, qui n'est pas nouveau.

L'article sur lequel M. Delalande a déposé un amendement figure bien dans le projet de loi.

Les parlementaires, je le répète, et tout le monde le sait, peuvent déposer des amendements, même un peu tard - l'article 88 est là pour ça !

On ne peut pas reprocher à un parlementaire de déposer un amendement sur un texte en discussion. Voilà ce que je tenais à rappeler.

M. Georges Mesmin. Très bien !

M. Eric Raoult. M. Fanton a répondu aux censeurs.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 537.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 476 et 538, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 476, présenté par M. Köhl, est ainsi rédigé :

« Substituer aux deux dernières phrases du dernier alinéa de l'article 60 la phrase suivante :

« Cette délibération n'est possible que pendant six mois à compter de l'arrêt de mise en œuvre de la révision du plan d'occupation des sols. »

L'amendement n° 538, présenté par M. Gengenwin, est ainsi rédigé :

« Substituer aux deux dernières phrases du dernier alinéa de l'article 60 la phrase suivante :

« La délibération relative à l'application anticipée des nouvelles dispositions du plan d'occupation des sols n'est possible que pendant six mois à compter de l'arrêté de mise en œuvre de la révision du plan d'occupation des sols ».

(L'amendement n° 476 de M. Kæhl n'est pas soutenu.)

La parole est à M. Germain Gengenwin, pour soutenir l'amendement n° 538.

M. Germain Gengenwin. Cet amendement n° 538 tend - en supprimant la possibilité de renouvellement - à inciter les communes à accélérer la procédure en cas de modification du P.O.S.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 538 ?

M. René Beaumont, rapporteur. Cet amendement a l'inconvénient de faire disparaître toute précision sur la durée de validité de la délibération et sur son caractère renouvelable.

C'est surtout à cause de cela que, personnellement, je serais défavorable à 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. Je crains que l'application de l'amendement proposé par M. Gengenwin ne réduise sensiblement la portée de l'application anticipée : elle risque même d'aller à l'encontre des souhaits exprimés par l'auteur de l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 538.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Beaumont, rapporteur, et M. Rigaud ont présenté un amendement, n° 156, ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du dernier alinéa de l'article 60, substituer au mot : "six", le mot : "dix-huit". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. René Beaumont, rapporteur. Cet amendement tend à porter de six à dix-huit mois la durée de validité de la délibération du conseil municipal prévoyant l'application anticipée d'un P.O.S. en cours d'établissement.

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. Il me paraît raisonnable de limiter à six mois la période durant laquelle il est fait application anticipée du plan d'occupation des sols.

Il s'agit de prendre des précautions et de faire preuve de prudence. Au-delà de six mois, il me paraît normal que le conseil municipal se prononce à nouveau explicitement et publiquement.

C'est la raison pour laquelle je demande à l'Assemblée le maintien du texte du Gouvernement. Je suis défavorable à l'amendement n° 156.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 156.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Beaumont, rapporteur et M. Rigaud ont présenté un amendement, n° 157, ainsi rédigé :

« Supprimer la dernière phrase du dernier alinéa de l'article 60. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. René Beaumont, rapporteur. Cet amendement était en corrélation avec l'amendement précédent. Il n'a plus d'objet.

M. le président. L'amendement n° 157 tombe.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 60, modifié par les amendements adoptés.

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

Après l'article 60

M. le président. MM. Revet, Fèvre, Micaux, Marty, Bayard, Couepel, Vuibert et Jeandon ont présenté un amendement, n° 539, ainsi rédigé :

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

« L'article L. 123-4-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

« I. - La première phrase est supprimée.

« II. - Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« La commune peut décider d'abroger le plan d'occupation des sols dont elle s'est dotée. Dans ce cas, même si elle ne prescrit pas l'élaboration, d'un nouveau plan d'occupation des sols, l'article L. 111-1-3 lui est applicable ; toutefois, par dérogation aux dispositions du premier alinéa dudit article, le conseil municipal est alors tenu de préciser, conjointement avec le représentant de l'Etat dans le département, les modalités d'application des règles prises en application de l'article L. 111-1 sur le territoire de la commune.

« Si le conseil municipal ne satisfait pas à l'obligation définie ci-dessus dans un délai de six mois à compter de sa décision d'abroger le plan d'occupation des sols, les règles de l'article L. 111-1-2 redeviennent applicables à la commune. »

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Cet amendement allait dans le sens de ce que nous avons décidé cet après-midi mais, pour répondre à l'appel de M. le ministre, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 539 est retiré.

Article 61

M. le président. « Art. 61. - I. - Le premier alinéa de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'article 6 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan d'aménagement de zone approuvé en application de l'article L. 311-4 ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1.

« II. - Le premier alinéa de l'article L. 211-3 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'article 6 de la loi du 18 juillet 1985 précitée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« A l'intérieur des périmètres d'opération d'intérêt national, ou lorsqu'elle a pris en considération un projet d'opération d'aménagement ou de travaux publics, l'autorité administrative peut demander au conseil municipal d'instituer ou, le cas échéant, de rétablir le droit de préemption urbain et de le déléguer à l'une des personnes mentionnées à l'article L. 211-3. En cas de refus ou de silence de la commune pendant deux mois, le droit de préemption urbain peut être, en tant que de besoin, institué ou rétabli et délégué par décret en Conseil d'Etat.

« III. - L'article L. 211-6 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'article 6 de la loi du 18 juillet 1985 précitée, est abrogé. »

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

M. Paul Chomat. J'interviens sur l'article, mais je défendrai par anticipation l'amendement n° 297 qui sera bientôt appelé en discussion.

Grâce à cet article, le Gouvernement veut faciliter la remise en cause - s'il ne s'agit pas de suppression ! - du droit de préemption des communes.

Un bref retour en arrière : la loi de 1976 avait institué, au bénéfice des communes, plusieurs types de droit de préemption conférant des possibilités différentes. Ainsi, le droit de

préemption en zone d'intervention foncière, en Z.I.F., était conféré aux communes de plus de 10 000 habitants sur l'étendue de leur zone urbaine. Cependant, ce droit de préemption n'était pas applicable, notamment, aux appartements, aux immeubles H.L.M. et aux constructions de moins de dix ans.

En outre, une collectivité locale n'exerçant pas son droit de préemption sur un bien perdait la possibilité de l'exercer sur ce même bien pendant cinq ans.

Le régime du droit de préemption en Z.A.D. était plus « verrouillé » : accordé pour une durée de quatorze ans, il pouvait s'exercer sur tous les immeubles compris dans le périmètre délimité de la Z.A.D. Cependant, des propriétaires d'immeubles situés dans ce périmètre de la Z.A.D. disposaient de la possibilité de demander à la commune d'acquiescer le bien. Si la commune refusait, elle perdait le bénéfice de l'exercice du droit de préemption pendant cinq années.

La loi de juillet 1985 sur les principes d'aménagement a modifié le dispositif de la loi de 1976 en instituant le droit de préemption urbain. Mais cette loi n'est pas entrée en vigueur et l'adoption récente de la proposition de loi de M. Clément en a encore repoussé l'application. Nous allons donc présentement légiférer sur un article 61, modifiant des dispositions législatives qui ne sont pas encore mises en œuvre.

Il y a lieu de s'interroger sur les motivations du Gouvernement et de sa majorité. Dans cette affaire, ils s'approprient, en effet, à rendre facultatives des dispositions qui n'ont pu encore être testées.

A notre avis, ce qui vous gêne dans le droit de préemption, c'est qu'il s'appliquerait de plein droit aux communes de moins de 10 000 habitants. En outre, il concernerait les zones d'urbanisation future. Or c'est précisément là que se porte la spéculation immobilière, après que celle-ci fut intervenue dans le centre des villes et dans les périphéries proches.

Or, bien souvent ces zones d'urbanisation future sont assez éloignées des villes-centres, dans des communes de taille assez modeste, où l'ancien droit de préemption, le droit d'avant 1985, n'était pas applicable, sauf exception autorisée par le préfet.

Vous ne voulez pas, en supprimant les dispositions de la loi de 1985, que ces petites communes disposent d'emblée du droit de préemption, qui les aiderait à mieux résister aux pressions, souvent énormes, de propriétaires fonciers, qui d'ailleurs partagent tout à fait votre volonté de ne pas instaurer ce droit de préemption.

Vous ne voulez pas non plus du principe du droit de préemption pour les communes de plus de 10 000 habitants. Il s'agit, dans ce cas, de faciliter l'absence de prise de décision en matière d'acquisitions foncières : ce sera bien commode pour se justifier lorsque les habitants demanderont des comptes aux élus pour ne pas avoir préempté tel ou tel terrain qui aurait pu être utile à la réalisation d'un espace vert ou d'un équipement nécessaire.

En effet, ce que vous ne voulez pas c'est inciter les collectivités locales à agir en concertation démocratique avec les habitants pour définir leur politique d'urbanisme, et pour réfléchir sur les évolutions. Vous voulez éviter de poser clairement auprès de la population, d'une part, les besoins et, d'autre part, les choix faits pour l'avenir.

Pour nous, la démocratie, c'est le complément indispensable et incontournable de l'exercice des libertés et des responsabilités communales.

J'ai ainsi défendu notre amendement n° 297.

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 297 et 468.

L'amendement n° 297 est présenté par MM. Deschamps, Chomat et les membres du groupe communiste ; l'amendement n° 468 est présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet et Alain Richard.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 61. »

L'amendement n° 297 a déjà été défendu par M. Chomat.

La parole est à M. Guy Malandain, pour défendre l'amendement n° 468.

M. Guy Malandain. Monsieur le ministre, votre article 61, me rappelle quelque peu le problème insoluble de la bouteille à moitié vide ou à moitié pleine.

Optimistes, dans la loi de juillet 1985, nous avons répondu qu'il valait mieux considérer la bouteille comme à moitié pleine, en instituant un droit de préemption. Au conseil municipal, s'il le souhaite, de décider de le supprimer sur tout ou partie des zones où il était institué, quitte à le rétablir ultérieurement. L'autonomie communale était donc préservée.

Si la commune ne décidait pas elle-même le contraire, le droit de préemption existait toujours. La commune, informée des transactions donnait suite ou non. Déjà, dans le vote du texte présenté par M. Clément qui, ce soir, s'offre un grand succès, le Gouvernement avait proposé deux amendements revenant aux dispositions antérieures à la loi « aménagement » de juillet 1985, c'est-à-dire à des procédures différentes pour les Z.I.F. et pour les Z.A.D., alors que nous avions joint les deux procédures.

Autrement dit, sur ce problème du droit de préemption, nous sommes en train de compliquer l'urbanisme et non pas de le simplifier.

Vous proposez, monsieur le ministre, de faire délibérer de nouveau le conseil municipal. Toutefois, vous nous répérez sans doute qu'il n'est pas question de remettre en cause le droit de préemption bien qu'il ait fait l'objet de fortes critiques et protestations, au mois de juillet 1985, lorsque nous avons voté la loi « aménagement ». Des députés qui, appartiennent maintenant à la majorité, se récriaient devant un « plan de municipalisation des sols » mis en place automatiquement.

Notre position du mois de juillet 1985 n'a pas encore eu l'occasion d'être pratiquée. Elle respectait l'autonomie communale et permettait l'information systématique de la commune. C'était une position sage et optimiste. Il n'y avait pas lieu d'inverser le système et d'instituer le droit de préemption seulement après délibération de la collectivité locale.

Nous préférons que l'Assemblée vote notre amendement de suppression de l'article 61. C'est ce que nous demandons par notre amendement n° 468.

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission en demande le rejet.

Monsieur Chomat, vous ne pouvez pas affirmer que le Gouvernement ne souhaite pas que les communes profitent de leur droit de préemption, au contraire ! Il leur donne la facilité de le faire - je le confirme à M. Malandain qui s'interrogeait aussi sur ce point. Mais les communes doivent décider de faire jouer ce droit de préemption qui n'est plus « de droit », c'est vrai. Mais on ne peut pas dire qu'on retire aux communes cette possibilité.

Quant à l'explication de M. Malandain, elle me paraît compliquée. Le verre est-il plein ou vide ? Dans quel sens ? J'accepte l'image mais le verre me semble un peu « plus » plein d'un côté. (Sourires.) Il me semble préférable de conférer à la commune la décision d'exercer le droit de préemption plutôt que le droit d'avoir à y renoncer. (Exclamations sur les bancs des socialistes.)

M. Guy Malandain. C'est le cas !

M. René Beaumont, rapporteur. Non, ce n'est pas le cas ! Là, il est de droit. Pour s'en sortir, il faut que la commune délibère ; selon le projet, c'est la procédure inverse. Il n'est pas de droit et pour l'obtenir, la commune doit le créer.

Personnellement, je préfère, en tant qu'élu local, une décision de la commune plutôt qu'une décision imposée par l'Etat !

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. Revenons à l'essentiel, que M. Beaumont a bien résumé. Pour ma part, je citerai des chiffres.

Avant la loi de juillet 1985, le droit de préemption s'appliquait sur 1 200 000 hectares, c'est-à-dire dans les zones d'intervention foncière et dans les Z.A.D. Depuis la loi de juillet 1985, il s'appliquerait dans toutes les zones urbaines et plans d'occupation des sols, sur 1 800 000 hectares. Le droit joue sur 300 000 à 500 000 actes par an. On compte environ une préemption pour deux cents actes. En d'autres termes, pour exercer une fois un droit de préemption, on fait perdre beaucoup de temps dans 199 transactions. Cette perte de

temps représente des délais longs, des papiers nombreux et des surcoûts inutiles. C'est la raison pour laquelle nous renversons la charge de la preuve.

M. Yvan Blot. Très bien !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Il s'agit d'un acte de responsabilité. Les collectivités locales auront en leur pouvoir de décider un acte positif. En décidant d'exercer leur droit de préemption, elles doivent mesurer leur responsabilité vis-à-vis de la collectivité et de leurs compatriotes. La décision qui vous est proposée va dans le sens de la responsabilité active des collectivités locales. Il s'agit de leur en faire prendre conscience - nous avons beaucoup légiféré depuis quinze ans, pas seulement depuis 1981, même si cela s'est accentué depuis. Nous sommes tous un peu responsables dans ce domaine. Ces législations et ces réglementations représentent des effets pervers et des coûts, mais aussi des avantages. Libre aux collectivités locales de mieux mesurer les conséquences de leurs décisions. Voilà la raison de la proposition du Gouvernement qui tend à accroître les responsabilités et à maîtriser les coûts.

M. Yvan Blot. Très bien !

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 297 et 468.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. M. Mesmin a présenté un amendement, no 74, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 61 :

« Les articles L. 211-1 à L. 211-7, L. 212-1 à L. 212-5 et L. 213-1 à L. 213-18 du code de l'urbanisme sont abrogés. »

La parole est à M. Georges Mesmin.

M. Georges Mesmin. J'ai écouté avec grand intérêt la réponse de M. le ministre. Ainsi que je l'ai dit à l'occasion de l'article 58, je reste un peu inquiet de voir cette législation un peu *ad libitum*...

Très bien de faire de la décentralisation et de responsabiliser les communes, les collectivités locales, mais je vois là un certain danger d'éclatement de notre législation sur des problèmes importants qui vont créer des disparités entre les citoyens selon qu'ils habiteront dans une commune ou dans une autre.

L'orientation que vous avez prise, monsieur le ministre, est excellente. Vous avez très bien démontré les « nuisances » du droit de préemption. Au fond, votre sentiment, me semble-t-il, c'est que ce droit de préemption est mauvais : vous avez laissé entendre que les inconvénients l'emportent largement sur les avantages, en tout cas pour les citoyens. Nous, nous voulons rétablir un marché foncier qui soit un véritable marché, où l'offre puisse être aussi abondante que possible. Votre texte va dans le sens d'une restriction du droit de préemption. Pourquoi ne pas aller jusqu'au bout ? Pourquoi ne pas supprimer carrément ce droit ?

Mon amendement va un peu loin, je le sais, dans le sens de la doctrine. Je tiens à me rattacher à ce que déclarait M. Malandain à propos de l'article 58. Pour une fois, ce n'est pas coutume, j'étais assez d'accord avec lui lorsqu'il essayait de montrer quels inconvénients, quels obstacles s'opposaient à l'accroissement de l'offre foncière. A mon avis, il a cité à juste titre un excès d'exigences de certaines collectivités pour ce qui est des équipements imposés aux promoteurs. Ces exigences freinent considérablement l'offre de terrains, donc ce que nous souhaitons, c'est-à-dire la fluidité et l'abondance du marché des terrains. Notre collègue s'est arrêté en cours de route et il aurait pu citer aussi la lourdeur de la fiscalité sur les transactions.

Il me semble que vous auriez peut-être pu obtenir du ministre des finances une légère baisse des droits de transaction. Il faudrait citer encore le droit de préemption non seulement dans les Z.I.F. mais également dans les Z.A.D. En effet, on sacrifie, au profit d'un hypothétique bien-être futur, le bien-être actuel. En « zadanant » des terrains ou en exerçant le droit de préemption, on pèse sur l'offre de terrains, en gelant ceux-ci. On les empêche de se trouver librement sur le marché. Or cela restreint l'offre. D'où l'augmentation des prix par raréfaction de l'offre disponible à un moment donné sur le foncier.

Ainsi que je l'ai rappelé tout à l'heure, ces procédures sont propres à la France. Les pays européens voisins ont résolu, bien mieux que nous, leurs problèmes de logement. Ils connaissent un état d'abondance foncière qui leur permet d'éviter ces procédures autoritaires. Il n'existe chez eux que l'expropriation. En France aussi, celle-ci devrait suffire aux collectivités publiques qui souhaitent réaliser des équipements.

Laisser planer la menace de la préemption pendant de nombreuses années - cela peut aller jusqu'à quatorze ans, comme l'a souligné un orateur précédent - aboutit à geler un nombre non négligeable de terrains, à augmenter leur prix, à raréfier l'offre de terrains. C'est ainsi qu'a pris naissance la crise que nous connaissons. En effet, on ne peut pas construire si l'on n'a pas de terrains pour le faire.

Comme dans la libération des contraintes dues au système des loyers, votre démarche, monsieur le ministre, me semble trop prudente. Je regrette que vous n'ayez pas été plus loin et c'est la raison pour laquelle j'ai déposé cet amendement qui prévoit la suppression pure et simple du droit de préemption.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Mon cher collègue, la commission n'a pas été favorable à votre démarche qui consiste à supprimer d'un même trait les dispositions communes, le droit de préemption urbain, les Z.A.D., car elle l'a jugé trop imprudente. Elle propose donc 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. Monsieur Mesmin, nous nous sommes souvent retrouvés sur des longueurs d'onde différentes. Vous aviez parfois une longueur d'avance, parfois une longueur de retard.

Avec cet amendement, vous allez très loin, car si le Gouvernement a proposé de limiter le champ d'application du droit de préemption urbain, il n'en est pas moins sensible aux avantages qu'il peut offrir aux communes en tant qu'instrument d'intervention foncière. C'est la raison pour laquelle je ne puis vous suivre.

Je vous rappelle d'ailleurs que des procédures comparables existent dans de grands pays libéraux comme la République fédérale d'Allemagne, les Pays-Bas, l'Autriche, le Danemark ou le Japon.

Le droit de préemption doit être utilisé avec doigté mais nous ne pouvons pas encore nous en dispenser pour les collectivités françaises.

Le Gouvernement est donc défavorable à cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Robert Chapuis.

M. Robert Chapuis. Nous avons là un bon exemple de la notion d'équilibre que M. le ministre évoque à l'occasion de certains amendements et qui s'apparente à l'équilibrisme quand il s'agit de faire la moyenne entre l'abrogation pure et simple d'un droit et la manifestation de ce droit.

Il n'est pas possible d'utiliser un droit à moitié. Il en est ainsi pour le droit de préemption qui doit jouer pleinement ou disparaître. A cet égard, la position de M. Mesmin répond à une certaine logique mais étant partisan de ce droit, je suis contre son amendement.

Toutefois, une grande confusion semble régner dans ce domaine. Concrètement, le droit de préemption correspond dans les communes à un droit d'information. Si ces dernières ne veulent pas simplement être des guichets pour les administrés, mais détenir, avec leurs équipes municipales qui représentent la population, une capacité d'intervention sur l'aménagement et l'organisation de leur territoire, il faut qu'elles aient cette information. On n'imagine pas qu'une commune se prive du droit de préemption ou décide de ne pas l'instituer, car il constitue le seul moyen dont ces communes disposent pour être informées des transactions et des modifications qui interviennent sur leur territoire.

Par ailleurs, la pratique a montré que, loin d'immobiliser la construction, il permet de dégager des moyens d'aménagement qui lui sont utiles.

C'est pourquoi nous sommes totalement partisans de ce droit.

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

M. le président. MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Alain Richard et Desrosier ont présenté un amendement, n° 469, ainsi rédigé :

« Compléter le paragraphe 1 de l'article 61 par l'alinéa suivant :

« A titre transitoire; les dispositions prévues par le premier alinéa de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 6 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 demeurent applicables jusqu'à la délibération du conseil municipal instituant un droit de préemption. »

La parole est à M. Guy Malandain.

M. Guy Malandain. Je retire cet amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 469 est donc retiré.

M. Beaumont, rapporteur, a présenté un amendement, n° 158, ainsi rédigé :

« Après le paragraphe 1 de l'article 61, insérer le paragraphe suivant :

« I bis. - Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, les mots : " de plein droit " sont supprimés. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. René Beaumont, rapporteur. Dans sa nouvelle rédaction, le premier alinéa de l'article 61 prévoit que le droit de préemption urbain est désormais une simple faculté. Il faut donc, dans le deuxième alinéa, supprimer les mots « de plein droit » qui portent sur le titulaire du droit de préemption urbain, car cela n'est évidemment plus possible.

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° 158.
(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 349 rectifié, ainsi rédigé :

« Après le paragraphe 1 de l'article 61, insérer le paragraphe suivant :

« L'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'article 6 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 précitée, est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un lotissement a été autorisé, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire. »

Sur cet amendement, MM. Tiberi, Raoult, Béguet, Jean Besson, Demuyneck, Dugoin, Goasduff, Grussenmeyer, Oudot, et les membres du groupe du rassemblement pour la République ont présenté un sous-amendement, n° 576, ainsi rédigé :

« I. Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'amendement n° 349 rectifié, après le mot " autorisé ", insérer les mots : " ou une zone d'aménagement concerté créée ".

« II. Compléter la même phrase du même alinéa de cet amendement par les mots : " ou les cessions de terrains par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté ".

La parole est à M. Eric Raoult, pour soutenir ce sous-amendement.

M. Eric Raoult. L'article 63 de ce projet de loi consacre la stabilité du droit de construire pendant cinq ans au minimum. En effet, la relance de l'offre foncière proviendra notamment de la stabilité du droit des sols dans les lotissements. L'amendement n° 349 rectifié du Gouvernement a

pour but, si la commune en est d'accord, de soustraire les lotissements à une éventuelle application du droit de préemption urbain pendant le même délai.

De la même façon, notre sous-amendement tient à permettre à la commune d'exclure du droit de préemption urbain les terrains compris dans une zone d'aménagement créée. Il s'agit donc d'un sous-amendement de précision concernant le problème des Z.A.C.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour soutenir l'amendement n° 349 rectifié et donner son avis sur le sous-amendement n° 576.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je suis d'accord sur ce sous-amendement qui permet en effet de préciser l'amendement n° 349 du Gouvernement lequel vise à stabiliser le droit des sols dans les lotissements.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Favorable aux deux, à titre personnel.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 576.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 349 rectifié, modifié par le sous-amendement n° 576.

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

M. le président. M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 298, ainsi rédigé :

« Après le paragraphe 1 de l'article 61, insérer le paragraphe suivant :

« I bis. - L'article L. 211-2 du code de l'urbanisme est complété par les dispositions suivantes :

« Le conseil général peut exercer le droit de préemption urbain lorsque la commune ne l'a pas institué ou renonce à son exercice. »

La parole est à M. Paul Chomat.

M. Paul Chomat. Avant de défendre cet amendement, monsieur le président, je voudrais rectifier une erreur matérielle que comporte sa rédaction. Il s'agit en effet de compléter l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme et non l'article L. 211-2.

L'article 61, je n'y reviens pas, supprime, pour les communes, le droit de préemption ou, plutôt, facilite sa suppression, celles-ci devant l'instituer si elles veulent l'exercer. Il nous a semblé utile de prévoir que dans le cas où une commune n'exercerait pas ou n'instituerait pas ce droit de préemption, le conseil général pourrait le faire. Cela serait intéressant, par exemple dans le cadre d'une politique d'aménagement d'espaces verts décidée en accord avec la commune à comme cela se passe actuellement dans certains départements.

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement mais permettez au rapporteur de s'étonner en voyant que certains membres de l'Assemblée qui ont voté, entre autres, les lois de décentralisation et donc admis le principe de l'autonomie des collectivités locales les uns par rapport aux autres proposent d'établir un droit d'intervention en faveur du conseil général en cas d'inaction d'une commune.

M. Paul Chomat. Pour les opérations dans lesquelles le conseil général serait engagé !

M. René Beaumont, rapporteur. Je suis donc, à titre personnel, tout à fait défavorable à 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. Rejet !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 298 tel qu'il a été corrigé.

(*L'amendement, ainsi corrigé, n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Beaumont, rapporteur, a présenté un amendement, n° 159, ainsi rédigé :

« A la fin de la première phrase du deuxième alinéa du paragraphe II de l'article 61, substituer à la référence : " L. 211-3 " la référence : " L. 213-3 ". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. René Beaumont, rapporteur. Il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle.

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. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 159. (L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 61, modifié par les amendements adoptés.

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

Après l'article 61

M. le président. M. Mesmin a présenté un amendement, n° 75, ainsi rédigé :

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

« Le chapitre II du titre I^{er} du livre II du code de l'urbanisme est abrogé. »

La parole est à M. Georges Mesmin.

M. Georges Mesmin. Mes amendements n°s 75 et 76 étaient des amendements de repli pour le cas où mon amendement n° 74 serait repoussé, ce qui s'est effectivement produit.

Comme je me suis suffisamment exprimé tout à l'heure sur ce dernier, je retire ces deux amendements.

M. le président. Les amendements n°s 75 et 76 sont donc retirés.

Je suis saisi de trois amendements, n°s 102 rectifié, 540 et 478 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 102 rectifié, présenté par MM. Tiberi, Raoult, Béguet, Jean Besson, Demuyneck, Dugoin, Goasduff, Grussenmeyer, Oudot et les membres du groupe du rassemblement pour la République est ainsi rédigé :

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

« Il est inséré, après le premier alinéa de l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme, un alinéa ainsi rédigé :

« En cas d'exercice du droit de préemption urbain, la juridiction de l'expropriation doit se prononcer dans les deux mois de sa saisine ; en cas d'appel de sa décision, la juridiction d'appel doit statuer dans les trois mois de l'appel. »

L'amendement n° 540, présenté par MM. Revet, Fèvre, Micaux, Marty, Bayard, Couepel, Vuibert et Jeandon, est ainsi rédigé :

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

« Après le premier alinéa de l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme est inséré l'alinéa suivant :

« En cas d'exercice du droit de préemption urbain, la juridiction de l'expropriation doit se prononcer dans les quatre mois de sa saisine ; en cas d'appel de sa décision, la juridiction d'appel doit statuer dans les six mois de l'appel. »

L'amendement n° 478 rectifié, présenté par M. Roussel et M. Schenardi, est ainsi rédigé :

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

« Il est inséré, après le premier alinéa de l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme, un alinéa ainsi rédigé :

« En cas d'exercice du droit de préemption urbain, la juridiction de l'expropriation doit se prononcer dans les six mois de sa saisine. En cas d'appel de la décision, la juridiction d'appel doit statuer dans les six mois de l'appel. »

La parole est à M. Eric Raoult, pour soutenir l'amendement n° 102 rectifié.

M. Eric Raoult. Si M. le ministre pouvait nous apporter certaines précisions relatives aux délais, nous serions prêts à retirer notre amendement.

M. le président. La parole est à M. Charles Revet pour soutenir l'amendement n° 540.

M. Charles Revet. Monsieur le ministre, nos collectivités sont assez souvent confrontées à des problèmes d'expropriation et chacun connaît les délais qu'il faut pour faire aboutir les procédures. Ils coûtent souvent cher aux collectivités parce que cela retarde les travaux, et ils coûtent également cher aux particuliers qui doivent attendre des mois voire des années.

L'amendement propose de fixer un délai de quatre mois pour l'intervention du juge de l'expropriation puis, en cas d'appel, un deuxième délai de six mois.

M. le président. La parole est à M. Bruno Gollnisch, pour soutenir l'amendement n° 478 rectifié.

M. Bruno Gollnisch. Il vise le même objectif que ceux de nos collègues et il pourra être considéré comme un amendement de repli si les leurs ne sont pas adoptés.

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission n'a examiné que l'amendement n° 102 rectifié, mais comme tous les trois ont le même objet, même s'ils prévoient des délais différents, on peut leur opposer les mêmes arguments.

La commission a donc rejeté l'amendement n° 102 rectifié, car elle a estimé que, s'il était tout à fait souhaitable et légitime, il n'appartenait pas au législateur d'imposer des délais aux juridictions, surtout qu'il s'agirait de délais dont le non-respect n'entraînerait aucune sanction ce qui les rendrait totalement inefficaces.

Pour la même raison, le rapporteur vous propose de rejeter également les deux autres amendements qui ont le même objet, quel que soit le délai.

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

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Monsieur le président, M. Beaumont a dit exactement ce que je voulais dire : prévoir un délai sans sanction constitue une disposition inutile.

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 comprends parfaitement les préoccupations exprimées par M. Raoult, par M. Revet et par M. Gollnisch.

Mais imposer par la loi des délais au juge de l'expropriation pour se prononcer ne me paraît pas opportun. D'ailleurs, les juridictions de l'expropriation font un effort important, semble-t-il, pour traiter rapidement les dossiers qui leur sont soumis et le délai moyen est de ce fait bien inférieur au délai de six mois proposé dans l'amendement de M. Revet et dans celui de M. Roussel.

J'insiste également sur le fait que le délai qui serait fixé par la loi ne pourrait qu'être indicatif...

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Bien sûr !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. ... puisque, vous le savez, il ne pourrait, constitutionnellement, être assorti d'aucune sanction.

Le Gouvernement n'est donc pas favorable à l'adoption de ces amendements, mais, compte tenu de l'importance qu'il accorde à cette disposition je ferai part à M. le garde des sceaux, qui est attentif à ce sujet, des préoccupations des parlementaires quant au délai relatif à l'exercice du droit de préemption. Il vous appellera de le lui rappeler au cours de la discussion budgétaire, car il s'agit d'un point important, tant pour les acheteurs que pour les vendeurs.

M. le président. Monsieur Raoult, retirez-vous l'amendement n° 102 rectifié ?

M. Eric Raoult. Oui monsieur le président.

M. le président. Monsieur Revet retirez-vous également le vôtre ?

M. Charles Revet. Je veux bien, monsieur le président, mais le législateur a déjà instauré d'autres délais.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Il a déjà fait tant de sottises !

M. le président. Monsieur Gollnisch, retirez-vous l'amendement n° 478 rectifié ?

M. Bruno Gollnisch. Non, nous le maintenons !

M. le président. Les amendements nos 102 rectifié et 540 sont retirés.

Je mets aux voix l'amendement n° 478 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Beaumont, rapporteur, a présenté un amendement, n° 160, ainsi rédigé :

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

« I. - Le paragraphe I de l'article 9 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le cas où il y a substitution du droit de préemption urbain à une zone d'intervention foncière :

« - les déclarations d'intention d'aliéner souscrites au titre de la zone d'intervention foncière et en cours d'instruction à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent régies pour leur instruction par les dispositions des articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à cette loi ;

« - le propriétaire qui avait l'intention de vendre un bien soumis au droit de préemption de la zone d'intervention foncière et qui a obtenu une renonciation du titulaire à l'exercice de son droit peut vendre son bien après l'entrée en vigueur de la présente loi sans qu'il lui soit besoin de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner au titre du droit de préemption urbain si le prix et les conditions de vente qui figuraient dans la déclaration d'aliéner ne sont pas modifiés ;

« - les délégations du droit de préemption consenties par le conseil municipal au maire au titre de la zone d'intervention foncière en application du 15° de l'article L. 122-20 du code des communes valent délégations au titre de droit de préemption urbain ;

« - les délégations du droit de préemption consenties par le conseil municipal en application de l'article L. 211-7 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la présente loi valent délégations au titre du droit de préemption urbain. »

« II. - Le cinquième alinéa de l'article L. 142-12 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 12 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 précitée est complété par les dispositions suivantes :

« Toutefois, dans ce cas :

« - les déclarations d'intention d'aliéner souscrites au titre de la législation sur les périmètres sensibles et en cours d'instruction à la date d'entrée en vigueur fixée par le décret prévu au premier alinéa demeurent régies pour leur instruction par les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à cette date ;

« - le propriétaire qui avait l'intention de vendre un bien soumis au droit de préemption au titre des périmètres sensibles et qui a obtenu une renonciation à l'exercice de ce droit peut vendre son bien après la date d'entrée en vigueur susvisée sans qu'il lui soit besoin de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner au titre des espaces naturels sensibles des départements, si le prix et les conditions de vente qui figuraient dans la déclaration d'aliéner ne sont pas modifiés ;

« - la délégation du droit de préemption consentie par l'assemblée au bureau au titre des périmètres sensibles vaut délégation au titre des espaces naturels sensibles des départements. »

« III. - Dans le cinquième alinéa de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, les mots : " instituant l'emplacement réservé " sont remplacés par les mots : " délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé ". »

« IV. - Dans le a) de l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 8 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 précitée, les mots : " pour la zone dans laquelle sont situés les biens " sont remplacés par les mots : " et délimitant la zone dans laquelle sont situés les biens ". »

« V. - Dans le a) de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 12 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 précitée, les mots : " pour la zone dans laquelle est situé le bien " sont remplacés par les mots : " et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ". »

La parole est à M. le rapporteur.

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

Le paragraphe I vise à préciser sur certains points le régime juridique applicable aux zones d'intervention foncière que la loi du 18 juillet 1985 a supprimées au profit du droit de préemption urbain.

Il maintient en vigueur l'ancienne procédure d'instruction pour les déclarations d'intention d'aliéner qui sont en cours d'instruction à la date d'entrée en vigueur de la loi du 18 juillet 1985.

Il valide au titre du droit de préemption urbain les anciennes déclarations d'intention d'aliéner effectuées dans le cadre d'une zone d'intervention foncière, si le prix et les conditions de vente ne sont pas modifiés.

Il valide, au titre du droit de préemption urbain, les délégations anciennement consenties par le conseil municipal dans le cadre d'une zone d'intervention foncière.

Le paragraphe II tend de même à préciser sur certains points le régime juridique applicable aux périmètres sensibles que la loi du 18 juillet 1985 a remplacés par la procédure des espaces naturels sensibles des départements.

Il maintient en vigueur l'ancienne procédure d'instruction pour les déclarations d'intention d'aliéner qui sont en cours d'instruction à la date d'entrée en vigueur des articles L. 142-1 à L. 142-11 du code de l'urbanisme.

Il valide au titre des espaces naturels sensibles des départements les anciennes déclarations d'intention d'aliéner effectuées au titre des espaces sensibles si le prix et les conditions de vente ne sont pas modifiés.

Il valide également la délégation du droit de préemption consentie par le conseil général à son bureau dans le cadre de l'ancienne procédure.

Les paragraphes III, IV, et V précisent les dispositions de la loi de juillet 1985 en matière d'emplacements réservés, de zones d'aménagement concerté et pour les espaces naturels sensibles des départements.

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

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Franchement, je suis un peu interloqué par l'examen, en fin de débat, d'un tel amendement qui règle des problèmes si complexes et si difficiles qu'ils méritent une large réflexion. Je regrette que l'initiative n'ait pas été prise, peut-être par le Gouvernement. Ce n'est pas raisonnable ! Je le dis comme je le pense. Il serait plus sage d'en renvoyer l'examen. J'espère que le Gouvernement partage mon opinion.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Je ferai respectueusement remarquer à mon collègue, rapporteur de la commission des lois, que cet amendement n'est tout de même pas arrivé ce soir à minuit, qu'il a été étudié en commission...

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Le sujet n'est pas traité dans le projet du Gouvernement !

M. René Beaumont, rapporteur. Certes, mais il figure dans le tableau comparatif à la fin du rapport écrit.

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

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. Pour une fois, monsieur Fanton, nos avis divergent quelque peu.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Je ne suis pas surpris !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Il s'agit en effet d'un amendement indispensable, sérieux et bien rédigé, dont je tiens à remercier la commission de la production, et je souhaite que l'Assemblée l'adopte.

M. André Fenton, rapporteur pour avis. Compte tenu des explications détaillées du Gouvernement, je le voterai ! (*Souffrances.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 160. (*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 582, ainsi rédigé :

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

« Dans le dernier alinéa de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme, les mots : « du 5° de l'article 75 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs » sont remplacés par les mots : « de l'article 50 de la loi n° du tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accès à la propriété de logements sociaux ».

La parole est à M. le ministre.

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

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

M. René Beaumont, rapporteur. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 582. (*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Birraux a présenté un amendement, n° 340, ainsi rédigé :

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

« Le deuxième alinéa de l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation est abrogé. »

Cet amendement n'est pas défendu.

Article 62

M. le président. « Art. 62. - Il est inséré après le quatrième alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la commune est dotée d'un plan d'occupation des sols opposable aux tiers, l'autorité compétente peut, par dérogation aux dispositions des deuxième et troisième alinéas du présent article, soumettre directement à enquête publique un projet de plan d'aménagement de zone, à condition que ce projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols, ne concerne pas les espaces boisés classés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 299 et 470 rectifié.

L'amendement, n° 299, est présenté par MM. Deschamps, Chomat et les membres du groupe communiste ; l'amendement n° 470 rectifié est présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet et Alain Richard.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 62. »

La parole est à M. Robert Montdargent, pour soutenir l'amendement n° 299.

M. Robert Montdargent. Nous proposons de supprimer l'article 62, car nous constatons que le Gouvernement entend évacuer une fois de plus certaines obligations. Il s'agit de surcroît, en l'occurrence, d'obligations de caractère démocratique dans la procédure d'approbation d'un P.A.Z., par exemple la nécessité d'associer un certain nombre de personnes publiques et d'associations.

Pourquoi cette disposition ne figure-t-elle plus dans cet article ?

M. le président. La parole est à M. Guy Malandain, pour soutenir l'amendement n° 470 rectifié.

M. Guy Malandain. Je le retire.

M. le président. L'amendement n° 470 rectifié est retiré. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 299 ?

M. René Beaumont, rapporteur. Rejet ! L'article 62 tend à simplifier la procédure et la commission est hostile à sa suppression.

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. Il n'y a absolument rien de nouveau dans ce texte par rapport à ce que prévoyait la loi de 1983 sur les P.O.S., monsieur Montdargent.

Je profite de l'occasion pour répondre à une précédente question que vous m'aviez posée sur les emplacements réservés.

Un emplacement n'est réservé dans un P.O.S. que pour prévoir la réalisation future d'un équipement public précis : un marché, un espace vert, une route. Décider qu'on remplacera un équipement par un autre, par exemple une école par une salle de spectacles, est une décision non mineure. Elle doit donc faire l'objet d'une enquête publique de modification ou de révision du plan d'occupation des sols. Par contre, s'il s'agit simplement de changer la dimension d'un centre culturel, compte tenu des nouvelles possibilités financières de la collectivité locale, il s'agit d'une décision mineure qui n'appelle pas d'enquête publique.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 299. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Delalande a présenté un amendement, n° 541 corrigé, ainsi rédigé :

« A la fin du deuxième alinéa de l'article 62, substituer aux mots : "ne concerne pas les espaces boisés classés et ne comporte pas de graves risques de nuisances", les mots : "ne comporte pas de graves risques de nuisances et ne concerne ni les espaces boisés classés ni les espaces nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels". »

La parole est à M. Jean-Pierre Delalande.

M. Jean-Pierre Delalande. Mon amendement tend à supprimer la dérogation prévue à cet article lorsque le projet concerne des espaces nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels.

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement, mais le rapporteur est d'un avis plutôt 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. Les dispositions de l'article 62 devraient donner satisfaction à M. Delalande.

En effet, je lui rappelle que le Gouvernement propose, lorsque la commune est dotée d'un P.O.S. approuvé, et dans ce cas seulement, de simplifier la procédure d'application de plan d'aménagement de zones. Or, depuis la loi Galley, il est interdit aux communes dotées d'un P.O.S. de créer une Z.A.C. dans les zones N.C. et N.D., c'est-à-dire dans les zones protégées en raison de leur caractère agricole ou de la qualité des sites et des paysages.

Donc, rien ne change, monsieur Delalande. L'adoption de votre amendement pourrait à *contrario* affaiblir la portée de cette interdiction. Je souhaite donc que vous retirez votre amendement.

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

M. Jean-Pierre Delalande. Compte tenu des explications que vient de donner M. le ministre, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 541 corrigé est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 62.

(*L'article 62 est adopté.*)

Après l'article 62

M. le président. M. Revet a présenté un amendement, n° 542, ainsi rédigé :

« Après l'article 62, insérer l'article suivant :

« I. Dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé, lorsque le maire et le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, ont émis des avis en sens contraire, la décision est prise par la commission d'arrondissement.

« II. Une commission dite Commission d'urbanisme d'arrondissement, instituée dans chaque arrondissement, tranche les différends survenant dans le cas prévu à l'alinéa précédent.

« Tout dossier ayant donné lieu à des avis en sens contraire lui est immédiatement transmis.

« La commission est présidée par le préfet ou le sous-préfet d'arrondissement. Elle est composée de maires dont la moitié de communes rurales, de représentants des pouvoirs publics et de représentants d'organismes compétents en matière d'urbanisme et d'architecture.

« Le nombre des membres de la commission, ainsi que ses conditions de fonctionnement sont fixés par arrêté ministériel. »

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Cet amendement vise à résoudre les difficultés que suscite une divergence de vues entre le maire et le représentant de l'Etat au sujet de l'instruction d'une demande de permis de construire, notamment dans les communes où il y a un P.O.S. parce que le représentant de l'Etat est quelquefois juge et partie.

Sur une demande de permis de construire, le maire émet un avis, le transmet et les services techniques de l'équipement l'instruisent. Si l'avis est conforme, le maire signe le permis et le délivre. Si l'avis n'est pas conforme, il y a une seconde instruction par les mêmes services qui, je le répète, sont juges et parties.

Je propose donc de créer une commission d'arrondissement qui serait chargée de statuer en ces cas. Elle serait composée d'élus, donc de personnes qui connaissent le terrain, et de représentants de l'Etat. Le maire pourrait venir s'expliquer devant elle et donner les raisons de son choix.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Cet amendement n'a pas été examiné par la commission.

Compte tenu de l'important amendement que nous avons adopté avant l'article 58, concernant les règles de constructibilité en milieu rural, il devrait y avoir désormais beaucoup moins de différends entre le maire et le représentant du Gouvernement.

J'ajoute que, maire d'une commune rurale, comme M. Revet, je n'apprécierais pas que d'autres maires viennent donner leur avis sur les possibilités de constructibilité dans ma commune. (Très bien ! sur plusieurs bancs des groupes U.D.F. et R.P.R.)

Pour ces deux raisons, je propose de rejeter cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Léonce Deprez, contre l'amendement.

M. Léonce Deprez. Je suis désolé de m'opposer à notre collègue Revet, mais je crois qu'il soulève un cas exceptionnel.

L'esprit de concertation doit régner en la matière. Un maire qui n'est pas capable de convaincre un responsable de l'équipement du bien-fondé de l'accord qu'il donne ne doit pas rester longtemps maire ! (Rires.)

Enfin, en aucun cas, à l'heure de la décentralisation qui donne plus de responsabilités aux communes, il ne faut que l'autorité du maire soit soumise à la tutelle d'une commission d'arrondissement.

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. Monsieur Revet, on ne peut pas tout avoir à la fois.

M. André Fenton, rapporteur pour avis. Le beurre et l'argent du beurre !

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

Les communes qui veulent obtenir le transfert de la responsabilité du permis de construire doivent auparavant se doter d'un plan d'occupation des sols. L'un ne va pas sans l'autre dans l'état actuel de la législation. La commune qui ne veut pas de plan d'occupation des sols doit accepter que le permis de construire soit délivré par l'Etat, y compris si elle a une carte communale.

Faut-il changer de système et admettre qu'une commune sans plan d'occupation des sols puisse délivrer le permis de construire ?

M. Charles Revet. Ce n'est pas cela que je propose !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Vous y tendez ! C'est un thème de réflexion peut-être intéressant, mais qu'il ne serait pas sérieux d'aborder à zéro heure dix, ce jeudi matin.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 542.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 83

M. le président. « Art. 63. - Il est ajouté au code de l'urbanisme un article L. 315-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 315-8. - Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 du code de l'urbanisme sont opposables. »

MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet et Alain Richard ont présenté un amendement, n° 471, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 63. »

La parole est à M. Robert Chapuis, pour soutenir cet amendement.

M. Robert Chapuis. Cet article porte sur les conséquences qui peuvent découler de modifications d'urbanisme prises par une municipalité plusieurs années après l'achèvement d'un lotissement.

Ce point pose un problème dans la mesure où, très souvent, quand un lotissement est achevé, huit ans, dix ans sont parfois nécessaires, pour que soit épuisé le droit à construire.

Il est évident que, durant cette période, la collectivité locale peut changer de taille et avoir des problèmes qui l'obligent à fixer de nouveaux règlements d'urbanisme. Dès lors, les contraintes liées aux accords établis sur les lotissements peuvent être tout à fait redoutables.

Cet article nous paraît donc imprudent, la durée choisie étant insuffisante. C'est pourquoi nous en demandons la suppression.

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

M. René Beaumont, rapporteur. 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. Rejet !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 471.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 63.

(L'article 63 est adopté.)

Avant l'article 64

M. le président. Je donne lecture de l'intitulé du titre IV avant l'article 64 :

TITRE IV

DISPOSITIONS PORTANT ALLEGEMENT DES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE

MM. Deschamps, Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 304, ainsi rédigé :

« Avant l'article 64, insérer l'article suivant :

« Nonobstant toutes dispositions contraires, les conseils d'administration des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte locales ayant vocation à réaliser des opérations de construction de logements locatifs sociaux sont composés pour un tiers de représentants des locataires concernés, pour un tiers de représentants des communes où les logements considérés sont implantés et pour un tiers de représentants désignés par les actionnaires de la société.

« Les administrateurs disposent tous de droits égaux. »

M. Michel Peyret. C'est à la demande des principales organisations de locataires, que nous avons consultées sur le projet de loi, que cet amendement a été déposé.

Ces organisations responsables sont attachées à la politique contractuelle, à la participation active des usagers et de leurs organisations sur toutes les questions relatives à la gestion de leur cadre de vie, de leur logement. Cette aspiration est d'autant plus légitime que les sociétés anonymes d'H.L.M. et les sociétés d'économie mixte fonctionnent avec des fonds provenant de l'Etat et des locataires eux-mêmes par le paiement du loyer. Il faut d'ailleurs constater que le capital social de ces sociétés est sans commune mesure avec leur chiffre d'affaires.

Après une interruption de dix-sept ans, 1979 avait vu le retour des représentants des locataires au sein des conseils d'administration des offices d'H.L.M. Cette mesure a permis l'amélioration du dialogue entre locataires et gestionnaires et il ne viendrait à l'esprit de personne - du moins je le souhaite - de remettre en cause cette avancée dans la participation qui - les parties concernées s'accordent à le dire - a été positive.

Le renouvellement de la représentation des locataires vient d'être effectué dans les offices d'H.L.M. ; il avait été préparé par un accord conclu entre la fédération des offices d'H.L.M. et les quatre principaux organisations d'usagers. Il reste donc aujourd'hui à rendre cohérente cette démarche. Il n'y aucune raison objective pour que ce qui est possible et positif dans les offices d'H.L.M. ou dans certaines filiales de la S.C.I.C., par exemple, ne le soit pas pour les sociétés anonymes d'H.L.M. ou les sociétés d'économie mixte. Les locataires ont un statut quasi identique et la vocation sociale des organismes est semblable. Ce fait paraît tellement évident que, depuis plusieurs années, les dirigeants de la fédération des sociétés anonymes disent réfléchir à la meilleure formule. Mais il faut croire que celle-ci est bien difficile à trouver puisque, à ce jour, moins de 10 p. 100 des sociétés anonymes comptent des représentants des locataires dans leur conseil d'administration.

Nous considérons qu'il est grand temps que le législateur prenne ses responsabilités. Tel est le sens de notre amendement.

Il ne suffit pas que le mouvement H.L.M. se prononce sur la transparence de gestion ; il faut que les intéressés, locataires et collectivités locales d'implantation aient la responsabilité de cette gestion, selon des modalités restant à définir.

La collectivité locale est, pour les élus que nous sommes, une dimension importante. Les conseils municipaux, voire généraux, sont impliqués directement et indirectement dans la gestion des ensembles d'habitation. Les collectivités locales ne sauraient en aucun cas être de simples spectateurs ; elles doivent, bien au contraire, être des partenaires actifs, au sein des sociétés anonymes d'H.L.M. notamment.

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

M. René Bsaumont, rapporteur. Le projet de loi - nous l'avons souligné à plusieurs reprises - fait une large place à la concertation entre les organismes d'H.L.M. et les locataires. Il est exact que ceux-ci sont représentés dans les conseils d'administration des O.P.A.C., - offices publics d'aménagement et de construction, - et des offices d'H.L.M.,

mais nous ne saurions imposer leur présence au sein des sociétés anonymes d'H.L.M. ou des sociétés d'économie mixte, qui relèvent du droit privé.

C'est la raison pour laquelle la commission a 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. Rejet pour les mêmes raisons que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 304.

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

Le scrutin va 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	363
Nombre de suffrages exprimés	357
Majorité absolue	179
Pour l'adoption	35
Contre	322

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

MM. Deschamps, Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 303, ainsi rédigé :

« Avant l'article 64, insérer l'article suivant :

« I. La taxe sur la valeur ajoutée perçue par l'Etat pour les dépenses d'investissement des organismes d'habitations à loyer modéré leur est reversée. Cette disposition entre en vigueur au 1^{er} janvier 1987.

« II. Dans le paragraphe I de l'article 235 *quinquies* du code général des impôts, les mots : « du 1^{er} janvier 1982 jusqu'au 31 décembre 1986 » sont supprimés.

« III. Les dispositions des articles 209 *quater A* à 209 *quater D* du code général des impôts sont abrogées.

« IV. L'impôt sur les grandes fortunes est rétabli dans sa formulation antérieure à la loi de finances rectificative pour 1986 (n° 86-824 du 11 juillet 1986). Son taux est majoré à due concurrence des dépenses résultant de l'application des paragraphes I, II et III du présent article. »

La parole est à M. Robert Montdargent.

M. Robert Montdargent. Dans le premier alinéa de cet article additionnel, nous proposons d'exonérer de T.V.A. sur les dépenses d'équipement les organismes d'H.L.M. Les trois autres alinéas visent à rendre cohérente notre proposition et à la gager.

Au prix d'une action durable, les collectivités locales ont obtenu une exonération presque complète de la T.V.A. sur leurs dépenses d'investissement. Des exonérations semblables ont été accordées à d'autres secteurs de l'activité économique. Il est donc paradoxal que les organismes d'H.L.M., qui interviennent souvent pour le compte de collectivités locales, ne bénéficient pas de cette mesure, notamment les offices publics d'H.L.M. qui sont directement rattachés à une collectivité territoriale, département ou commune.

Les récentes mesures prises en matière de financement de la construction sociale ont conduit à une diminution sensible de la subvention initiale accordée par l'Etat. Celle-ci est aujourd'hui inférieure au produit de la T.V.A. sur les dépenses d'investissement réalisées justement par les organismes d'H.L.M. Il y a là une situation particulièrement choquante puisque la rentrée fiscale à court terme pour l'Etat est supérieure à l'aide à la pierre initialement donnée.

Les députés communistes sont convaincus qu'un des acteurs prioritaires de la relance de la construction doit être justement le secteur social. Mais encore faut-il que celui-ci dispose de moyens réels qui lui permettent d'être efficace socialement et économiquement.

Bien sûr, c'est la définition d'une politique de financement totalement différente que nous proposons, et cette disposition en est un élément essentiel. Mais la mesure d'exonération de la T.V.A. pour les organismes d'H.L.M. permettra aussi de faciliter l'intervention de ceux-ci au niveau de la construction neuve.

Vous avez dit, monsieur le ministre, que l'objectif de votre projet était de relancer la construction aussi bien dans le secteur locatif que dans celui de l'accession à la propriété, je suis donc certain que vous accepterez notre amendement.

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

M. René Beumont, rapporteur. La commission n'a pas jugé utile de faire bénéficier les organismes d'H.L.M. d'un régime dérogatoire en matière de récupération de la T.V.A. En outre, elle a trouvé que le gage rétablissant l'impôt sur les grandes fortunes était inacceptable.

Elle demande donc le rejet de l'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 des raisons que chacun comprendra.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 303.

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

Le scrutin va 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	354
Nombre de suffrages exprimés	354
Majorité absolue	178
Pour l'adoption	35
Contre	319

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

Article 64

M. le président. « Art. 64. - Il est ajouté au chapitre 1^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation un article L. 421-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-1-1. - Les offices publics d'aménagement et de construction sont des établissements publics à caractère industriel et commercial sans comptable public. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de la comptabilité applicable à ces établissements ainsi que les conditions du contrôle économique et financier de l'Etat. »

Sur cet article, plusieurs orateurs sont inscrits.

La parole est à M. Marcel Rigout.

M. Marcel Rigout. En combattant cet article, le groupe communiste veut encore souligner les risques majeurs que fait courir le projet de loi au logement social et aux organismes chargés de gérer ce secteur avec le concours des fonds publics.

Il ne s'agit pas, comme l'indique l'intitulé du titre IV, « d'alléger les conditions de fonctionnement des organismes H.L.M. », mais de franchir une étape décisive dans la voie de la privatisation. Il est vrai que certains, à l'intérieur du mouvement H.L.M., appellent de leurs vœux une telle privatisation. Ce ne sont pourtant pas des arguments technocratiques et pseudo-modernistes fondés sur l'idée qu'un organisme H.L.M. est une entreprise comme les autres, que le logement est une marchandise et que les usagers sont des clients, qui assureront la pérennité de l'institution H.L.M. et apporteront une réponse adéquate aux besoins de logement.

Ce qui vous est intolérable, c'est l'idée même du logement social, qui menace les profits que l'on peut retirer de l'investissement locatif, c'est le fait que les offices publics d'H.L.M. soient des outils efficaces, compétents, au service des collectivités locales qui les ont créés.

Votre projet, monsieur le ministre, particulièrement en son titre IV, est de la même veine que les dénationalisations voulues et décidées par le Gouvernement. Il s'agit d'ouvrir la voie à la privatisation du secteur social de la construction. Il faut croire qu'à chaque fois qu'apparaît la notion de service public, vous voyez rouge ! (*Rires sur les bancs des groupes du R.P.R. et U.D.F.*)

Notre conception est évidemment fort différente. Sans sous-estimer les imperfections du service public du logement, nous persistons à penser que l'institution H.L.M. est porteuse d'avenir et constitue un acquis social trop important, au service de l'intérêt national, pour que nous vous laissions le remettre en cause.

Pour ces raisons, nous nous opposerons à l'article 64 qui, sous couvert d'un aménagement technique devant améliorer théoriquement la gestion des O.P.A.C., franchit un pas de plus vers la privatisation.

M. le président. La parole est à M. Paul Chomat.

M. Paul Chomat. L'augmentation de la taxe foncière sur les propriétés bâties est l'une des causes importantes des difficultés que rencontrent aujourd'hui les organismes d'H.L.M.

La réduction de la période d'exonération, dont nous avons déjà débattu, fait que, chaque année, davantage de logements y sont soumis. Le mouvement ne fait que s'amplifier. En effet, nous arrivons dans une période particulièrement critique puisque nombre d'organismes d'H.L.M. ont un patrimoine qui a été construit dans les années soixante et que, par voie de conséquence, l'exonération de vingt-cinq ans arrive à échéance.

Pour faire face à cette dépense supplémentaire, les organismes d'H.L.M. ont recours à des hausses de loyer. Le groupe communiste ne peut accepter cette aggravation des difficultés des familles, qui est de nature à provoquer une augmentation du nombre d'impayés. Aussi demande-t-il que la durée d'exonération soit prolongée de dix ans. Et puisque nous n'entendons pas que cette mesure entraîne de pertes de ressources pour les collectivités territoriales, qui ne sont pas exemptées elles-mêmes de difficultés, nous demandons à l'Etat de compenser intégralement ces mesures d'exonération.

Il serait ainsi possible de répondre positivement aux demandes urgentes formulées depuis plusieurs années à la fois par l'Union nationale des organismes d'H.L.M., par les grandes organisations nationales d'usagers et par les élus locaux eux-mêmes. Il suffirait que le Gouvernement reprenne à son compte l'amendement que nous avons déposé à ce sujet mais qui ne viendra pas en discussion car il a été déclaré irrecevable.

Cela permettrait de faire la clarté sur le faux débat qu'entretient M. le ministre, qui nous a accusé d'être à l'origine de la réduction de la durée d'exonération de la taxe foncière. Il sait bien pourtant que la première réduction a été décidée en 1973 par un gouvernement de droite. Quant à la seconde, décidée à la fin de 1983, dans le cadre de la loi de finances pour 1984, les élus communistes l'ont combattue et ont voté contre.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Il fallait quitter le Gouvernement !

M. Paul Chomat. N'y a-t-il pas eu au cours de ce débat des divergences entre le Gouvernement et des élus U.D.F. et R.P.R. ? L'idée vous est-elle pour autant venue de quitter le Gouvernement ? Non vraiment, sur une question aussi importante, il convient, monsieur le ministre, d'éviter de commettre des erreurs, comme vous l'avez fait l'autre fois, ou de prendre un point de vue aussi futile. (*Applaudissements sur les bancs du groupe communiste.*)

M. Maurice Jeandon. Ils ont la mémoire courte !

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

M. Jacques Badet. L'article 64 est d'une très grande importance pour les offices publics d'H.L.M. et pour les offices publics d'aménagement et de construction. Vous avez annoncé, monsieur le ministre, la disposition prévue à cet article lors de la clôture du congrès de l'Union des organismes d'H.L.M. Elle permettra aux O.P.A.C. de bénéficier d'un régime comparable à celui de certains établissements publics industriels et commerciaux qui, par décision expresse du législateur, ne sont pas soumis aux règles de la comptabilité.

lilité publique. J'en cite quelques-uns : E.D.F., G.D.F., les Charbonnages de France, le Commissariat à l'énergie atomique...

Elle placera la totalité des actes de gestion de ces établissements sous la responsabilité unique de leurs directeurs généraux.

Je crois qu'il faut en être bien conscient. Par ailleurs, elle aura une contrepartie financière puisque les O.P.A.C. auront à supporter l'intégralité des frais de fonctionnement des services de recette.

Tout cela permettra une utile clarification des responsabilités dans le domaine de la gestion qui, il faut bien le dire, en pratique sont quelquefois occultées par la séparation des rôles d'ordonnateur et de comptable. Une plus grande souplesse de fonctionnement sera rendue possible par la suppression d'un contrôle *a priori* parfois pesant - il faut bien le dire - et ne portant que sur la régularité formelle des opérations, ce qui n'était pas toujours le gage d'une gestion efficace.

Il en résultera aussi une complète maîtrise par l'établissement des moyens de sa gestion, et je considère ce point comme positif.

Il reste un certain nombre de questions que je ne vais pas énumérer ici, l'essentiel étant que nous nous demandions si l'évolution de l'organisation interne des O.P.A.C. ne risquerait pas de conduire à un effacement progressif des privilèges de puissance publique dont jouissent ces établissements ou encore à une certaine distension des liens avec leur collectivité de rattachement.

Je souhaite, monsieur le ministre, que les délais de publication du décret d'application soient réduits, afin de clarifier la situation le plus rapidement possible. Nous présentons un amendement dans ce sens, et il serait bon que vous nous donniez ces assurances sur ce point.

Il faudra également, monsieur le ministre, que vous preniez le soin de consulter de la manière la plus étroite, comme vous l'avez fait jusqu'à maintenant, la fédération des offices publics et des O.P.A.C., pour procéder à l'aménagement de tous ces textes.

M. le président. MM. Deschamps, Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 305, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 64. »

La parole est à M. Marcel Rigout.

M. Marcel Rigout. Nous avons déjà défendu cet amendement n° 305 avec mon ami Paul Chomat. Dans la logique de nos interventions, nous proposons la suppression de l'article 64.

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission a rejeté cet amendement, et l'intervention de M. Badet, qui connaît bien le problème, me dispense de donner au groupe communiste les raisons de ce rejet que notre collègue vient d'exposer parfaitement.

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 constate que chaque fois qu'on ouvre une opportunité, d'ailleurs demandée par les organismes d'H.L.M., le parti communiste estime que c'est pour eux une carte forcée. Je suis désolé d'avoir à dire que cela s'est passé de très nombreuses fois au cours de ce débat.

Je rappelle que cet article apporte une utile clarification des modes de gestion et une plus grande souplesse, comme l'a rappelé M. Badet à l'instant. J'insiste sur le fait qu'il ne s'agit nullement d'une obligation mais d'une faculté offerte. Et celle-ci, monsieur Badet, n'entre dans aucun autre contexte d'évolution sur quelque autre système que ce soit. Il ne s'agit que de répondre à la demande de très nombreux organismes d'H.L.M. d'avoir de meilleures conditions de gestion pour une plus grande efficacité au service de leurs locataires.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 305.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 350, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article L. 421-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

« *Art. L. 421-1-1* - Par délibération de son conseil d'administration un office public d'aménagement et de construction peut décider d'être soumis en matière de gestion financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce.

« Dans ce cas, l'office :

« - demeure soumis aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982, à l'exception des articles 7, premier alinéa, 9, 12, 14, 15, 51, 53, 54, 55, 82 et 87, premier alinéa,

« - tient sa comptabilité conformément au plan comptable général,

« - est soumis au contrôle de l'Etat dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat, qui sera publié dans un délai maximum de six mois à compter de la publication de la présente loi. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je viens de défendre implicitement cet amendement qui tend à insister sur le fait qu'il s'agit non d'une obligation mais d'une faculté offerte.

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

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Je constate que la fin de l'amendement précise qu'un décret en Conseil d'Etat sera publié dans un délai maximum de six mois à compter de la publication de la loi.

Monsieur le ministre, croyez-vous vraiment qu'il soit convenable que le Gouvernement se donne des délais, alors qu'il peut prendre des engagements ?

J'ajoute en outre que vous modifiez l'article L. 421 du code de la construction et de l'habitation et que vous faites allusion à la publication de la présente loi. Or lorsqu'on aura sorti ce texte pour le réintégrer dans l'article L. 421-1 du code, il ne s'agira plus de « la présente loi », mais la loi numéro tant du tant.

Tous ces inconvénients seraient évités si vous supprimiez le délai maximum, monsieur le ministre. Je pense que l'Assemblée tout entière est convaincue que vous publierez votre décret dans un délai de six mois. D'autant plus que, je m'empresse de le dire, vous n'encourez aucune sanction. Ou alors, où allons-nous ?

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. M. Fanton a raison. Je suis prêt à supprimer ce délai maximum de six mois. Je rectifie donc l'amendement qui s'arrêterait après les mots « en Conseil d'Etat ».

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 350, compte tenu de la rectification apportée par le Gouvernement, et qui tend, après les mots : « en Conseil d'Etat », à supprimer la fin de l'amendement.

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

M. le président. Je mets aux voix l'article 64, modifié par l'amendement n° 305 rectifié.

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

M. le président. En conséquence, les amendements identiques n°s 161 de la commission de la production et 472 de M. Malandain n'ont plus d'objet.

Après l'article 64

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 351, ainsi rédigé :

« Après l'article 64, insérer l'article suivant :

« Il est ajouté au chapitre 1^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation un article L. 421-1-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-1-2.* - Lorsque le conseil d'administration d'un office public d'aménagement décide de rester soumis

aux règles de la comptabilité publique, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article 14 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982, demander que le comptable de l'office soit un comptable direct du Trésor ou un comptable spécial placé sous l'autorité administrative du directeur général de l'office. Le comptable direct du Trésor est nommé par le ministre après information préalable du président du conseil d'administration. Le comptable spécial est nommé par le commissaire de la République sur proposition du conseil d'administration après avis du trésorier payeur général.

« La même possibilité de choix du comptable est ouverte dans les mêmes conditions aux offices publics d'habitations à loyer modéré. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Cet amendement a pour objet de permettre aux offices publics d'H.L.M. et aux O.P.A.C., soumis à la comptabilité publique, de choisir leur comptable. Il peut s'agir soit d'un comptable direct du Trésor, soit, par dérogation à la loi de décentralisation, d'un comptable spécial.

Cette possibilité de choix existait déjà dans les offices, au moins jusqu'à la loi de décentralisation. Elle est ici confirmée. Elle est en outre étendue aux O.P.A.C. Là encore, il s'agit de faciliter le choix des hommes. Cela peut constituer un atout pour la gestion des organismes.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Monsieur le ministre, je propose de préciser que le comptable direct du Trésor est nommé par le ministre chargé de l'économie et des finances. Il s'agit de préciser de quel ministre il s'agit.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je suis d'accord.

M. le président. Le Gouvernement ne voyant pas d'inconvénient à cette précision, je mets aux voix l'amendement n° 351 compte tenu de cette rectification qui tend, après les mots : « le comptable direct du Trésor est nommé par le ministre », à insérer les mots : « chargé de l'économie et des finances. »

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

M. le président. MM. Tiberi, Raoult et les membres du groupe du rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 360, ainsi rédigé :

« Après l'article 64, insérer l'article suivant :

« Il est ajouté au chapitre 1^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation un article L. 421-1-3 ainsi rédigé :

« Art. - L. 421-1-3. - Les offices publics d'aménagement et de construction ne sont pas assujettis aux dispositions de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal. »

La parole est à M. Eric Raoult.

M. Eric Raoult. Cet amendement est un amendement pratique, de précaution, de prudence et de discrétion.

Nous proposons d'ajouter au chapitre 1^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation un article L. 421-1-3 ainsi rédigé : « Les offices publics d'aménagement et de construction ne sont pas assujettis aux dispositions de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal. »

En effet, cette loi a posé le principe du libre accès aux documents administratifs. Il s'agissait à l'origine d'améliorer les relations entre le public et l'administration.

C'est ainsi que, sous réserve des documents énumérés par l'article 6 de la loi, la quasi-totalité des décisions prises peut être divulguée, dès l'instant où une personne physique ou morale en fait la demande, quel que soit son intérêt en la matière.

Les offices publics d'aménagement et de construction sont des établissements à caractère industriel et commercial. De plus, les contrats qui les lient à leurs usagers ont un caractère privé.

Il apparaît donc indispensable de préserver leurs opérations de tout risque éventuel face aux autres opérateurs du logement social, et notamment les sociétés anonymes dont en particulier les décisions du conseil d'administration sont protégées.

De même, il est indispensable d'éviter que la divulgation de projets n'encourage la spéculation et n'augmente le coût de réalisation des opérations.

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

M. René Beaumont, rapporteur. A titre personnel, j'estime que les contrats passés par les O.P.A.C. sont des documents qui ont un caractère tout à fait privé et qu'ils ne sont pas soumis aux dispositions de la loi du 17 juillet 1978.

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. Pour une fois, je ne suis pas d'accord avec M. Raoult, pas plus qu'avec la commission de la production.

M. Raoult se préoccupe - et je le comprends - du fait que certains documents se trouvent soumis à une obligation de communication, au risque de pénaliser les intérêts économiques et financiers de ces organismes.

Je crois, pour ma part, qu'il n'y a pas lieu de partager cette crainte. S'agissant de documents à usage interne, ni la jurisprudence actuelle, ni la loi du 17 juillet 1978 n'en imposent la communication. Mais à partir du moment où l'organisme a pris des décisions rendues exécutoires, je ne vois pas ce qui justifierait de maintenir une confidentialité systématique de celles-ci. J'ajoute qu'à ma connaissance l'application de la loi de juillet 1978 ne semble pas devoir poser de problèmes notables pour les organismes concernés.

Enfin, on ne voit pas ce qui pourrait fonder, au bénéfice des seuls offices publics d'aménagement et de construction, une pareille exception. Il s'agit, en effet, d'obligations qui, dans la pratique, n'apparaissent pas très contraignantes et qui, dans le principe, répondent à un objectif tout à fait souhaitable d'amélioration des rapports avec les usagers et d'une meilleure information.

M. le président. La parole est à M. Robert Montdargent, contre l'amendement n° 360.

M. Robert Montdargent. Je m'adresserai plus directement à l'auteur principal de l'amendement. Cet amendement vise à mettre un terme à une possibilité capitale, celle du locataire de participer, d'une certaine manière, mais d'une manière essentielle à la gestion financière de son office d'aménagement et de construction.

Je vais donner un exemple qui concerne directement l'office public de Paris, office qui s'est transformé en O.P.A.C. Il y a quelques mois, une amicale de locataires de l'office de la ville de Paris demandait à celui-ci les documents administratifs et financiers lui permettant de vérifier si les augmentations de loyers qui n'allaient pas manquer d'intervenir étaient justifiées ou pas. Refus de l'office de Paris. Les locataires se fâchent et assignent devant le tribunal administratif de la capitale. Le tribunal administratif statue, fait droit à la requête des locataires et condamne l'office à communiquer les documents en question.

Comme on dit familièrement, cet amendement est donc un amendement de circonstance. C'est en quelque sorte la réponse du berger à la bergère. Le président de l'office de la ville de Paris est, je ne l'apprendrai à personne ici, M. Tiberi. M. Tiberi a donc demandé à M. le député Tiberi de prendre sa défense. Et puisque les juges avaient condamné l'office, le meilleur moyen pour empêcher les locataires de l'office d'obtenir satisfaction était de modifier la loi. C'est simple, et il suffisait d'y penser !

Mais, mes chers collègues, nous n'avons pas à légiférer pour régler des problèmes locaux, fussent-ils ceux de l'office parisien.

Par ailleurs, les arguments présentés pour soutenir l'amendement pourraient prêter à sourire. On y lit en effet : « Il apparaît donc indispensable de préserver leurs opérations de tout risque éventuel face aux autres opérateurs du logement

social, et notamment - je souligne - les sociétés anonymes dont en particulier les décisions du conseil d'administration sont protégées.»

Les auteurs de cet amendement ne sont pas très aimables pour les dirigeants des sociétés anonymes d'H.L.M. Les dirigeants, par exemple, du Foyer du fonctionnaire et de la famille - le F.F.F. - ou du Logement français, dont les sociétés possèdent beaucoup de logements à Paris et dans la banlieue, seront certainement très satisfaits d'apprendre que M. le président de l'office d'H.L.M. de la ville de Paris a fait dire à M. Tiberi, député de Paris - les deux personnes étant les mêmes - qu'il fallait absolument que les opérations dudit office soient protégées contre les risques provenant de leurs sociétés.

Quant à nous, nous sommes pour la transparence. Les offices publics doivent être, en ce qui concerne leur gestion, une maison de verre où chaque document doit et peut être communiqué.

Cet amendement, s'il était adopté, constituerait un recul du droit démocratique. Nous demandons donc à l'Assemblée nationale de le rejeter. *(Applaudissements sur les bancs du groupe communiste.)*

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 360. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

Article 65

M. le président. « Art. 65. - La section IV du chapitre 1^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complétée par les articles suivants :

« Art. L. 421-9. - La ou les collectivités locales de rattachement ayant participé à la dotation initiale d'un office peuvent demander sa dissolution au bénéfice d'une société anonyme d'habitations à loyer modéré ou d'une société d'économie mixte locale ayant vocation à réaliser des opérations de construction.

« Le projet de dissolution est approuvé par deux délibérations concordantes prises respectivement par le conseil d'administration de l'office à la majorité des deux tiers de ses membres et par l'organe délibérant compétent de la société dévolutive.

« L'office recueille l'accord des personnes publiques ayant garanti les emprunts non encore remboursés, autres que celles mentionnées au premier alinéa du présent article.

« Au vu de ces délibérations et accords, le représentant de l'Etat dans le département peut procéder simultanément à la dissolution de l'office et au transfert de ses biens, droits et obligations au profit de la société dévolutive.

« Art. L. 421-10. - La décision prévue au dernier alinéa de l'article L. 421-9 entraîne, à la date de sa publication, la transmission universelle du patrimoine de l'office dans l'état où il se trouve à la date de ce transfert.

« Art. L. 421-11. - Les actions représentant les apports sont, de plein droit, attribuées à la ou aux collectivités locales de rattachement de l'office dissous au prorata des dotations que chacune avait consenties.

« Art. L. 421-12. - Sauf option contraire des intéressés, les fonctionnaires territoriaux, titulaires ou stagiaires, de l'office dissous sont reclassés dans des emplois dotés de la même échelle indiciaire dans la ou les collectivités locales de rattachement ou, à défaut, dans des emplois créés à cet effet et dotés d'une échelle indiciaire identique à l'emploi antérieurement détenu. Ils sont placés de plein droit à la même date en position de service détaché auprès de la société dévolutive. Leur rémunération est soumise aux règles applicables à leurs emplois de rattachement.

« Les agents de l'office ayant renoncé à la qualité de fonctionnaires, non susceptibles d'être titularisés ou n'ayant pas la qualité d'agents publics sont recrutés par la société dévolutive dans des conditions de travail et de rémunération au moins équivalentes à celles dont ils bénéficiaient dans l'office dissous. Pour ceux de ces agents qui avaient la qualité d'agents publics, leur ancienneté est prise en compte dans la société dévolutive.

« Les agents remplissant les conditions prévues aux articles 126 et 127 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et ayant fait valoir à la date de dissolution de l'office leur vocation à être titularisés, voient leur contrat repris par la ou les collectivités locales de rattachement. Ces agents sont mis à la

disposition de la société dévolutive dans des conditions que définit une convention passée entre celle-ci et la ou les collectivités locales de rattachement. Lors de leur titularisation, ces agents sont alors régis par les dispositions du premier alinéa du présent article.

« Au cas où la dissolution est demandée par plusieurs collectivités locales de rattachement, les délibérations concordantes prises à cet effet comportent également l'approbation d'une convention définissant les conditions de répartition de l'ensemble des personnels de l'office dissous.

« Art. L. 421-13. - Les transferts ou attributions opérés en application des dispositions des articles L. 421-9, L. 421-10 et L. 421-11 sont exonérés de tout droit, taxe ou impôt.

« Art. L. 421-14. - Un décret en Conseil d'Etat précise en tant que de besoin les conditions d'application des articles L. 421-9 à L. 421-13. »

Sur cet article plusieurs orateurs sont inscrits.

La parole est à M. Jacques Badet.

M. Jacques Badet. Cet article 65 du projet de loi prévoit purement et simplement la dissolution des offices publics de H.L.M. au profit de sociétés anonymes ou de sociétés d'économie mixte.

Cette mesure, tout à fait inopportune, voire inadaptée, me semble avoir quelques relents de provocation à l'égard d'organismes qui n'ont pas démérité.

Le traitement qu'on veut leur infliger me paraît d'autant moins justifié que je n'ai jamais entendu une collectivité locale de rattachement demander que son office soit ainsi traité. J'ai plutôt constaté, au contraire, que les collectivités locales souhaitaient souvent s'impliquer davantage dans leurs offices lorsqu'ils rencontraient des difficultés. J'ai vu bien des offices reprendre l'actif et le passif de sociétés d'économie mixte défaillantes, parce qu'il en existe, ou prendre des participations financières dans des sociétés anonymes d'H.L.M. en difficulté.

Ce statut d'établissement public a donc bien été considéré comme présentant les gages suffisants de sérieux pour la reprise ou la dévolution d'un patrimoine privé donné connaissant certaines difficultés.

La mesure ne paraît pas non plus apporter plus de souplesse. Autant l'article 64 me donnait satisfaction, autant celui-ci me semble aller à l'encontre de l'objectif recherché.

Par ailleurs, si c'est la structure financière qui est visée, je ne pense pas que, par le biais de telles dispositions, on puisse apporter une solution. Et je ne vois pas très bien comment on pourrait étendre les compétences d'un organisme par ce type de dispositions.

Par conséquent, monsieur le ministre, je ne comprends vraiment pas pourquoi cet article 65, fort détaillé, et qui ne manquerait pas de poser des problèmes énormes en matière de transfert et de statut du personnel, figure dans votre texte. L'article 64, qui va dans le sens de l'assouplissement et de la modernisation de nos organismes pour une gestion plus efficace, se suffit largement à lui-même.

Il est inutile de prévoir d'autres procédures. C'est pourquoi nous demandons la suppression de cet article.

M. le président. La parole est à M. Robert Montdargent.

M. Robert Montdargent. Mon intervention, monsieur le président, me permettra de défendre l'amendement n° 306, qui, comme l'amendement n° 162, vise à supprimer l'article 65.

En effet, cet article ouvre la possibilité de la dissolution d'un office public H.L.M. et sa transformation en société anonyme de H.L.M. ou en société d'économie mixte.

Même si une telle opération de privatisation, parce que c'est bien de cela qu'il s'agit, n'est rendue possible qu'à la demande expresse de la commune locale de rattachement - et M. le ministre va me répondre qu'il s'agit, là encore, d'une procédure de souplesse - le principe en est, à nos yeux, inacceptable, car cela constitue une étape supplémentaire dans la voie du démantèlement d'un service public essentiel à la vie sociale.

Monsieur le ministre, la transformation possible d'un office H.L.M. en O.P.A.C. vous apparaît encore comme insuffisante, car, ce faisant, on conserverait une parcelle de caractère public. Il vous faut aller plus loin, diminuer les prérogatives des collectivités locales et des locataires, retourner à une

certaine gestion secrète, identique à celle de n'importe quel groupe financier, avec comme seul objectif la rentabilité financière.

Mais, dans votre propre majorité, cela « renaude », car il va falloir rendre compte aux locataires concernés.

C'est pourquoi, sans abandonner pour autant sa ligne de conduite en matière de dévoiement de l'institution H.L.M., la droite semble disposée à abandonner l'article 65, si j'en juge par l'amendement n° 162 de la commission.

Pour des raisons diamétralement opposées aux vôtres, messieurs de la droite, nous demandons également, par notre amendement n° 306, cette suppression.

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

M. Jacques Oudot. L'article 65, c'est la possibilité de transfert du patrimoine des offices de H.L.M. à des sociétés anonymes de H.L.M. ou à des sociétés d'économie mixte locales.

La situation économique actuelle, associée à des facteurs structurels, a mis en péril la gestion financière des O.P.H.L.M. Le droit en vigueur, résultant de la loi de 1983, ne permet pas le transfert du patrimoine des offices d'H.L.M., offices publics d'H.L.M. ou O.P.A.C., à une société anonyme d'H.L.M. ou à une société d'économie mixte. L'article 65 que nous étudions aujourd'hui tend à autoriser la transformation des offices publics afin de donner la possibilité à chaque collectivité d'adopter la structure juridique qui lui semble la mieux adaptée à la gestion des logements sociaux qu'elle a en charge. Cette transformation sera facilitée par les règles proposées concernant le transfert du patrimoine et le reclassement du personnel de l'O.P.H.L.M. dissous.

La principale raison de cet article est de permettre aux offices publics qui se transformeront en sociétés d'économie mixte locales d'accéder à des politiques de gestion plus souples. A la demande expresse des collectivités locales ayant participé à la dotation de cet organisme, et après avoir obtenu l'accord du conseil d'administration de l'office et des organes compétents de la société, le représentant de l'Etat dans le département a la possibilité de prononcer la dissolution dudit office et d'effectuer le transfert de son patrimoine au profit de la société.

Enfin, le projet de loi prévoit une exonération totale de tout droit, taxe ou impôt pour le transfert du patrimoine, afin de rendre attractive cette mesure et de favoriser ainsi le mouvement de transformation. Il s'agit là d'un effort important, qui sera certainement très incitatif.

Dans le cadre de cette restructuration, le présent article prévoit également des dispositions nécessaires afin de ne pas affecter la situation du personnel en fonction dans l'office d'H.L.M. au moment de la dissolution. Des mesures sont prises pour que cette opération ne soit pas un prétexte pour une éventuelle réduction d'effectifs. Il est donc envisagé de reclasser le personnel de l'office dissous dans la ou les collectivités locales de rattachement, ou, à défaut, dans des emplois créés à cet effet et dotés d'une échelle indiciaire identique à celle de l'emploi antérieurement dévolu.

L'étude de cet article 65 me permet d'attirer votre attention sur l'O.D.H.L.M. de la Seine-Saint-Denis, office auquel il serait applicable. Ainsi, depuis de nombreuses années, la direction de cet O.D.H.L.M. applique une politique de gestion inadaptée, aux résultats désastreux, qui en fait l'organisme de logements sociaux le plus mal géré de France. Il subsiste artificiellement grâce à des prêts et des subventions provenant du conseil général de la Seine-Saint-Denis, qui sont aussi élevés que fréquents. Ces utilisations exagérées de fonds publics ont d'ailleurs été relevées par la Cour des comptes.

De plus, les pratiques de cet office sont tout aussi particulières en matière d'attribution des logements. Là, dans toutes les communes de la même obédience, la pratique de l'attribution de la carte n'est pas une légende, nous pouvons le vérifier quotidiennement. Quand les offices d'H.L.M. sont tenus en main par des mairies communistes, leurs amis et fidèles militants profitent largement des facilités du logement social, sans faire du tout la part belle aux immigrés, contrairement aux magnifiques déclarations humanistes de la gauche. En revanche, quand ces appartements sont situés dans les communes de la majorité actuelle, l'O.D.H.L.M. 93 ne nous oublie pas : nous voyons arriver une prolifération de nouveaux locataires non francophones, ce qui ne va pas sans poser rapidement des problèmes de cohabitation.

Là encore, deux poids, deux mesures, et un double langage inacceptable. Le détournement de logement social, cela existe, nous le rencontrons tous les jours en Seine-Saint-Denis.

Le projet de loi, par l'intermédiaire de l'article 65, propose une innovation d'importance pour le secteur du logement social. La possibilité qui est offerte aux offices d'H.L.M. de modifier leur structure juridique devrait leur permettre d'acquiescer à une gestion saine et efficace. Cette mesure s'avère être impérative à la vue de l'exemple que je viens de vous donner.

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 162 et 306.

L'amendement n° 162 est présenté par M. Beaumont, rapporteur, et M. Deschamps ; l'amendement n° 306 est présenté par MM. Deschamps, Chomat et les membres du groupe communiste.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 65. »

L'amendement n° 306 a déjà été défendu.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 162.

M. René Beaumont, rapporteur. L'article 64, que l'Assemblée vient d'adopter, permet une gestion beaucoup plus souple des offices, ce qui était la préoccupation essentielle des offices d'H.L.M.

S'agissant de l'article 65, la commission en propose la suppression car il existe déjà des dispositions permettant le passage de l'office à la société anonyme ou à la société d'H.L.M. Et, comme l'a rappelé notre collègue Oudot, l'un des principaux obstacles, à savoir le transfert du patrimoine, est désormais réglé par l'article 56, en particulier par les nouveaux articles L. 443-11, L. 443-12 et L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation.

Dès lors que les possibilités existent, il suffit de les exploiter. Et, dans ces conditions, l'article 65 nous semble inutile.

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. En rédigeant cet article, le Gouvernement entendait répondre au souhait d'organismes qui, pour des raisons de souplesse, désiraient passer du statut d'office à celui de société anonyme ou de société d'économie mixte.

Il lui semblait que cette mesure était une liberté nouvelle - bien entendu facultative - accordée aux organismes et à leur collectivité de rattachement.

Toutefois, au cours des dernières semaines, de nouvelles souplesses ont été introduites par le Gouvernement dans le fonctionnement des organismes, qui rendent probablement cet article moins intéressant.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement, dans un souci de conciliation et dans le désir d'aboutir au consensus le plus large possible sur les problèmes du logement, accepte les amendements.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 162 et 306.

(Ces amendements sont adoptés.)

M. le président. En conséquence, l'article 65 est supprimé.

Après l'article 65

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 352, ainsi rédigé :

« Après l'article 65, insérer l'article suivant :

« Il est inséré, après le d) de l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation, un sixième alinéa ainsi rédigé :

« e) d'effectuer pour le compte des organismes d'habitations à loyer modéré le recouvrement des sommes dues par les acquéreurs d'un logement H.L.M. dans les conditions prévues à l'article L. 443-13. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Cet amendement répond à la demande formulée par certains parlementaires, lors de la discussion des modalités de vente de logements par les organismes d'H.L.M., tendant à faciliter cette vente grâce à l'apport personnel de 20 p. 100, qui rend plus facile l'accès à la propriété des locataires d'H.L.M.

Il s'agit de donner aux sociétés de crédit immobilier la possibilité d'assurer plus facilement ces prêts.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Favorable ! Il s'agit d'un amendement de cohérence avec des dispositions déjà adoptées.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 352.
(L'amendement est adopté.)

Article 66

M. le président. « Art. 66. - Le deuxième alinéa de l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Leurs statuts contiennent des clauses conformes aux clauses-types approuvées par décret en Conseil d'Etat. »

M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 307, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 66. »

La parole est à M. Michel Peyret.

M. Michel Peyret. Monsieur le ministre, mesdames, messieurs, la modification apportée par l'article 66 au deuxième alinéa de l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation tient au fait que, désormais, il n'y aura plus de statut-type approuvé par décret, mais des clauses-types de statut approuvées par décret.

A première vue, la modification peut apparaître minime, mais une lecture plus attentive permet de comprendre qu'il s'agit là, en réalité, d'une modification de fond.

L'article L. 422-5 s'applique aux sociétés anonymes d'H.L.M. et aux sociétés de crédit immobilier.

Le rapport de la commission est clair à ce sujet. Il précise, en effet, qu'« il ne sera plus nécessaire, en présence de modifications affectant le droit des sociétés, de les intégrer à chaque fois par voie réglementaire dans les statuts types ».

Autrement dit, il s'agit de rapprocher le plus possible ces sociétés des sociétés commerciales de droit commun, et, ainsi, de leur faire perdre chaque fois un peu plus de leur caractère social.

Notre amendement de suppression de l'article permettrait de maintenir le texte en vigueur, c'est-à-dire le deuxième alinéa de l'actuel article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission est favorable au maintien du texte tel qu'il est proposé par le Gouvernement. En effet, le droit des sociétés sera désormais applicable immédiatement et de plein droit aux sociétés H.L.M. sans qu'il soit nécessaire de modifier les statuts-types par voie réglementaire. En fait, il s'agit d'un assouplissement rendu nécessaire et accepté par la commission.

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 la commission !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 307.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 308, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa de l'article 66 par les mots : », garantissant le caractère social de ces organismes et leur but non lucratif. »

La parole est à M. Michel Peyret.

M. Michel Peyret. Il s'agit, en quelque sorte, d'un amendement de repli par rapport au précédent. Si l'Assemblée adopte le texte du Gouvernement, il est indispensable de pré-

ciser que les clauses-types doivent garantir le caractère social des sociétés concernées et affirmer ainsi leur originalité par rapport aux autres sociétés commerciales.

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission considère que cet amendement est inutile et sans objet. Elle propose de le rejeter.

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° 308.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ? ... Je mets aux voix l'article 66.

(L'article 66 est adopté.)

Article 67

M. le président. « Art. 67. - Il est ajouté à l'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le fonds de garantie géré par la Caisse de garantie du logement social apporte sa garantie aux opérations de construction ou d'acquisition et d'amélioration réalisées par les organismes d'habitation à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte en application du 3^e de l'article L. 351-2, il peut demander que soit inscrite à son profit une hypothèque légale qui s'étend aux biens immobiliers acquis ou édifiés à l'aide de prêts qu'il a garantis. »

Personne ne demande la parole ? ...

Je mets aux voix l'article 67.

(L'article 67 est adopté.)

Après l'article 67

M. le président. M. Fèvre a présenté un amendement, n° 361, ainsi rédigé :

« Après l'article 67, insérer l'article suivant :

« Dans le premier alinéa de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, après les mots : " Par dérogation à l'article 3 ci-dessus, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ", sont insérés les mots : " et les communes ". »

La parole est à M. Charles Fèvre.

M. Charles Fèvre. Le recours à un architecte est nécessaire pour les personnes physiques si la construction ou la rénovation concerne un bâtiment de plus de 170 mètres carrés, mais, pour les communes, il est nécessaire quelle que soit la surface.

Ces dispositions inexplicables, et qu'on n'a jamais pu m'expliquer sérieusement, coûtent très cher aux petites communes. Pour réaliser, par exemple, une ouverture dans un ancien lavoir mis à la disposition des jeunes, il est nécessaire de recourir à un architecte.

Sur un plan général, on ne peut même pas dire que ce recours obligatoire protège les communes des erreurs toujours possibles, car de deux choses l'une : ou bien il s'agit d'une commune importante, et elle dispose alors des services techniques capables d'établir le projet ; ou bien, s'il s'agit d'une petite commune, qui ne dispose pas de tels services techniques, il existe toujours deux barrages très efficaces, la direction départementale de l'équipement et, surtout, l'architecte des bâtiments de France. Il est rare, en effet, qu'un village n'ait pas une église classée ou un autre bâtiment dans la mouvance d'un établissement classé.

Par conséquent, dans un but d'homogénéité mais surtout de réduction des contraintes qui pèsent sur les communes, et qui sont encore plus ressenties par les petites communes, je propose cet amendement visant à porter à 170 mètres carrés la surface au-delà de laquelle les communes doivent recourir à un architecte pour l'établissement d'un permis de construire.

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

M. René Beaumont, rapporteur. A titre personnel, j'estime que, dans la logique de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, les collectivités publiques doivent montrer l'exemple.

En outre, il ne faut pas exagérer la part des frais d'architecture dans le coût de la construction, encore que, maire d'une commune rurale, je conçois parfois qu'on puisse avoir de telles récriminations.

Enfin et surtout, cet amendement me paraît contraire à l'esprit du texte, qui, entre autres finalités, veut relancer l'activité du secteur du bâtiment. Les architectes en font partie, et l'on comprendrait mal que, dans une période où l'on cherche à recréer des activités pour l'ensemble des agents du secteur du bâtiment, on prive une partie d'entre eux de leur activité tout à fait logique et normale.

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. Non, non et non à cet amendement !

Il doit y avoir envers l'architecte une présomption de compétence, comme il y en a une envers le médecin.

J'ajoute que, dans la situation actuelle, les architectes connaissent de graves problèmes d'emploi. L'adoption de cet amendement ne ferait que les aggraver.

Par ailleurs, la possibilité pour les communes de ne pas recourir à un architecte pour les surfaces inférieures à 170 mètres carrés ne serait souvent qu'une fausse économie, car l'intervention d'hommes de l'art permet d'appréciables économies au niveau de l'investissement et des coûts de fonctionnement.

Enfin, notre pays est confronté à un problème de qualité architecturale, et, à cet égard, les options du Gouvernement iraient plutôt dans le sens d'une sévérité accrue pour les constructions, qu'elles soient réalisées pour des particuliers ou pour des collectivités.

Telles sont les raisons pour lesquelles je ne suis pas du tout favorable à cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Guy Malandain, contre cet amendement.

M. Guy Malandain. Je tiens à marquer la totale opposition du groupe socialiste à cet amendement.

Nous sommes partisans de la qualité architecturale, en particulier pour les ouvrages publics - mais pas seulement pour eux, bien entendu ! Lorsque j'ai été rapporteur de la loi sur la maîtrise d'ouvrage public et la maîtrise d'œuvre privée, j'ai eu l'occasion de souligner combien les maîtres d'ouvrage publics devaient donner l'exemple.

Mes collègues socialistes et moi-même partageons tout à fait l'opinion de M. le ministre à cet égard. Nous serions même favorables à étendre la fonction architecturale dans sa phase de conception, de recherche du « beau », de recherche de l'insertion dans un quartier ou dans un site. Et il nous paraît illusoire de faire des économies sur le dos d'une profession qui, si elle est bien exercée, assure un cadre de vie de qualité.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 361.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Birraux a présenté un amendement, n° 342, ainsi rédigé :

« Après l'article 67, insérer l'intitulé suivant :

« Titre V : dispositions diverses ».

Cet amendement n'est pas défendu.

M. Birraux a aussi présenté un amendement, n° 344, ainsi rédigé :

« Après l'article 67, insérer l'article suivant :

« L'article 2 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier est complété par l'alinéa suivant :

« En sont également exclus les prêts à caractère social consentis par les caisses d'allouctions familiales, l'Etat ou les employeurs, ainsi que les prêts aidés et les prêts d'épargne logement. »

Cet amendement n'est pas non plus défendu.

M. André Fenton, rapporteur pour avis. Monsieur le président, je demande la parole.

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

M. André Fenton, rapporteur pour avis. Avant la deuxième délibération, je voudrais appeler l'attention du Gouvernement sur les conséquences du texte que nous avons voté à l'article 60 et selon lequel : « La délibération du conseil municipal prévoyant l'application anticipée des nouvelles dispositions devient exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au représentant de l'Etat, sauf si, dans ce délai, celui-ci a fait part à la commune de son opposition motivée par l'illégalité de cette délibération... »

Il existe un précédent à cette disposition. C'est l'article L. 123-3-2 du code de l'urbanisme qui prévoit à peu près la même chose pour les communes dépourvues de schéma directeur.

Mais le texte est en totale contradiction avec la loi de décentralisation dont l'article 3 dispose que, lorsqu'il met en cause la légalité d'une délibération ou d'une décision, le représentant de l'Etat doit saisir le tribunal administratif.

Il me semble donc que les services de l'équipement n'ont peut-être pas encore perçu toutes les conséquences de la décentralisation. Il faudra qu'ils s'y fassent. En effet, il n'y a aucune raison que ce soit le seul cas où un représentant de l'Etat puisse décider tout seul de l'illégalité d'une délibération d'un conseil municipal.

La remarque que je viens de faire concerne le texte que nous avons voté ce soir, mais aussi un texte qui avait été adopté le 22 juillet 1983, c'est-à-dire après le vote de la loi de décentralisation. La navette avec le Sénat sera, j'en suis sûr, l'occasion pour les services de l'équipement de mesurer complètement les conséquences de la décentralisation.

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

M. Guy Malandain. Avant les explications de vote, je voudrais, en vertu de l'article 101, alinéa 1, de notre règlement, demander une seconde délibération sur l'alinéa g) de l'article 3 qui a été supprimé. Cette suppression fait que toutes les obligations du locataire définies à l'article 7 entraînent l'application de la clause résolutoire du bail.

M. le président. En vertu de l'article 101, il appartient à l'Assemblée de se prononcer sur cette demande.

Seconde délibération du projet de loi

M. le président. En application de l'article 101 du règlement, le Gouvernement demande qu'il soit procédé à une seconde délibération de l'article 21 du projet de loi.

La seconde délibération est de droit.

La commission est-elle prête à rapporter immédiatement ?

M. René Beaumont, rapporteur. Oui, monsieur le président.

M. le président. M. Malandain a formulé une demande de seconde délibération relative à l'article 3.

Quel est l'avis de la commission ?

M. René Beaumont, rapporteur. Elle peut difficilement accepter cette demande de seconde délibération sur l'article 3 dans l'instant.

M. le président. Je constate que la commission est réservée.

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je suis tout à fait favorable au rétablissement de l'alinéa g). Mais nous avons dit que nous y procéderions au Sénat.

La seconde délibération sur l'article 21 revêt une toute autre importance. L'Assemblée est invitée à adopter un amendement du Gouvernement visant à mettre à la charge du bailleur le soin de saisir le juge en cas de désaccord sur le loyer. Ce n'est plus au locataire de le faire ! Ce renversement de la charge de la preuve est apparu souhaitable dans la mesure où c'est le bailleur qui est le demandeur.

Cet amendement va permettre d'établir une certaine cohérence parmi les différents alinéas de l'article 21.

Et si, au lieu d'attendre l'examen de ce texte par le Sénat, nous avons demandé une deuxième délibération pour procéder à cette modification, c'est en raison de l'importance de cet article qui vise à permettre l'équilibre des rapports entre locataires et propriétaires.

M. le président. Monsieur Malandain, maintenez-vous votre demande de seconde délibération ? Dans l'affirmative, je serais obligé de consulter l'Assemblée.

M. Guy Malandain. Je fais tout à fait confiance au Gouvernement. En conséquence, je retire ma demande de seconde délibération, monsieur le président.

Je tenais simplement à ce que l'on n'oublie pas le problème posé par l'article 3.

M. le président. Ce problème sera donc revu par le Gouvernement au Sénat.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Je pense qu'il tiendra également compte des observations que j'ai formulées.

M. le président. J'en suis convaincu.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je remercie très sincèrement M. le rapporteur pour avis pour ses sages et utiles conseils.

M. le président. Je rappelle qu'en application de l'article 101 du règlement, le rejet des nouvelles propositions de la commission ou du Gouvernement et des amendements vaut confirmation de la décision prise en première délibération.

Article 21

M. le président. L'Assemblée a adopté en première délibération l'article 21 suivant :

« Art. 21. - Pour les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi, le bailleur peut proposer au locataire, au moins 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 logements comparables.

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

« 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 juge n'a pas été saisi avant le terme du contrat, celui-ci est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé. Le contrat dont les conditions de prix ont été fixées judiciairement est réputé renouvelé pour trois ans à compter de l'expiration du contrat précédent.

« En cas de hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers au cours des trois premières années du contrat renouvelé. La révision éventuelle résultant de l'article 15 s'applique à chaque valeur ainsi définie. »

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 1, ainsi rédigé :

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

« En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, le bailleur peut saisir la commission mentionnée à l'article 24 dans les conditions et délais prévus à cet article. »

Rappel au règlement

M. Bruno Gollnisch. Je demande la parole pour un rappel au règlement.

M. le président. La parole est à M. Bruno Gollnisch, pour un rappel au règlement.

M. Bruno Gollnisch. En vertu du troisième alinéa de l'article 101 du règlement, puis-je me permettre de demander quand la commission a été saisie ? Notre règlement fait référence à la commission. Or, aux yeux du néophyte que je suis, la commission est une entité, une personne morale collective qui ne se réduit pas à son président.

M. le président. Monsieur Gollnisch, le président de la commission de la production et des échanges et le rapporteur sont habilités à parler au nom de la commission. J'ai demandé à la commission si elle était prête à rapporter. M. le rapporteur m'a répondu : « oui ». Je m'en tiens à la réponse du rapporteur, qui représente l'ensemble de la commission.

M. Jacques Dominati, président de la commission de la production et des échanges. Nous avons été saisis de cette demande au cours du débat. Mais c'est la tradition !

M. le président. Vous avez donc la réponse à votre rappel au règlement, monsieur Gollnisch.

M. Bruno Gollnisch. Cette tradition est contraire au règlement, monsieur le président.

M. Jacques Toubon, président de la commission des lois. Mais non !

M. Bruno Gollnisch. Il est contraire aux dispositions formelles du règlement de remplacer les commissaires par les présidents de commission !

M. le président. Sont présents les deux présidents et les deux rapporteurs des commissions saisies. La commission de la production et des échanges a mandaté son rapporteur.

M. Jacques Toubon, président de la commission des lois. Monsieur Gollnisch, appuyons-nous sur la tradition, c'est tout ce qui nous reste !

M. le président. Il est une heure et demie : si nous pouvions en finir calmement, ce serait très bien.

Reprise de la discussion

M. le président. Monsieur le ministre, vous avez, de façon peut-être un peu prématurée, défendu votre amendement n° 1. Souhaitez-vous en préciser à nouveau le contenu ?

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Tout le monde a parfaitement compris l'importance que nous attachons à l'équilibre des rapports entre locataires et bailleurs.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 1 ?

M. René Beaumont, rapporteur. La commission demande à l'Assemblée d'adopter cette nouvelle rédaction qui sera en parfaite harmonie avec l'amendement n° 577.

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

M. Guy Malandain. Tout en approuvant l'amendement n° 1, je me demande si nous n'avions pas adopté un délai de trois mois et non de quatre mois.

M. le président. Monsieur le ministre, s'agit-il de trois ou quatre mois ?

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je crois qu'il s'agit bien de quatre mois. Mais nous avons deux mois pour vérifier, et je crois que M. Malandain peut nous faire confiance !

M. le président. On me précise qu'il s'agit bien de quatre mois.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. En deux secondes, on a fait le travail de deux mois ! (Sourires.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1. (L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 21, modifié par l'amendement n° 1.

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

Vote sur l'ensemble

M. le président. Dans les explications de vote, la parole est à M. Bruno Mégret.

M. Bruno Mégret. Monsieur le ministre, le projet de loi que vous soumettez maintenant au vote de l'Assemblée est un

projet en trompe-œil. Vous déclarez vouloir rétablir l'équilibre entre bailleur et locataire ; libérer le marché du logement ; favoriser l'accession à la propriété ; encourager la construction. Tous ces objectifs, nous les approuvons. Mais la longueur et la complexité de votre texte ne dissimulent pas votre absence de fermeté dans la poursuite de ces objectifs.

Nous aurions souhaité une loi de rupture avec le socialisme et vous nous présentez une loi de cohabitation. (*Exclamations sur les bancs des groupes du R.P.R., U.D.F. et sur quelques bancs du groupe socialiste.*)

M. André Fanton, rapporteur pour avis. En matière de logement, c'est souhaitable !

M. Bruno Mégret. Cette loi est un modèle du genre. Côté face, l'article 55 qui proclame de façon tonitruante que la loi du 22 juin 1982 est abrogée ! Diable !

Mais côté pile, l'article 3 s'empresse de reprendre les dispositions de l'ancien article 27 ; l'article 4 celles de l'article 21 ; l'article 5 celles de l'article 65 ; l'article 6 celles de l'article 19 ; l'article 7 celles de l'article 18... Je pourrais continuer longtemps.

Et encore, certaines dispositions de votre texte nous semblent même moins favorables que celles de la loi de 1982 : vous avez supprimé les baux saisonniers et le droit de reprise annuel des propriétaires par exemple.

En réalité, monsieur le ministre, vous n'avez pas abrogé la loi Quilliot, vous l'avez modifiée. Nous le regrettons, car à jouer ainsi dans un même texte la cohabitation des politiques socialistes et libérales, vous privez la France d'une grande politique du logement.

Votre projet, monsieur le ministre, même amendé, ne peut pas être l'instrument d'une grande politique, car on n'y retrouve pas les lignes de force qui auraient dû traduire cette rupture avec le socialisme, pour laquelle 55 p. 100 des Français se sont prononcés le 16 mars dernier. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Front national. [R.N.]*)

D'abord, vous n'adoptez pas pleinement le principe de l'économie libérale. Certes votre projet revient à une certaine liberté dans les rapports contractuels entre locataires et bailleurs, mais cela se fait dans le cadre d'une législation qui reste tatillonne. Les dispositions transitoires par exemple sont trop longues. Dans les villes de plus d'un million d'habitants, les baux signés aujourd'hui ne subiront les effets de la loi que dans une dizaine d'années. Etes-vous sûr, monsieur le ministre, qu'avec de tels délais votre loi ne va pas figer les logements en deux nouvelles catégories, ceux d'avant 1986 et ceux d'après, tout comme la loi de 1948 qui devait pourtant rétablir la liberté des loyers dès 1953. Or, sans économie libérale, il n'y a pas de grande politique du logement.

Vous ne retenez pas non plus le principe de la préférence familiale. Vous le savez, monsieur le ministre, nous sommes partisans d'une grande politique familiale. Or une politique familiale, c'est une politique qui favorise systématiquement les familles. Et favoriser les familles, c'est les avantager par rapport à ceux qui n'en ont pas constitué : les célibataires, les concubins. Voilà pourquoi nous considérons que la loi doit privilégier la famille par rapport aux couples non mariés. Or, monsieur le ministre, vous n'avez pas voulu adopter ce principe en matière de logement. Je déplore que votre projet ne prévoie rien pour le logement des familles. Or, sans préférence familiale, il n'y a pas de grande politique du logement. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Front national. [R.N.]*)

Vous n'avez pas davantage retenu le principe de la préférence nationale. Vous avez refusé d'accorder aux Français et aux ressortissants des pays de la Communauté européenne une priorité en matière d'accession aux logements sociaux. Là aussi, la majorité a voté avec les socialistes et les communistes contre notre amendement. Vous considérez ainsi que les Français nécessaires à la recherche d'un logement peuvent passer après les familles étrangères, que les critères actuels conduisent la plupart du temps de à placer de facto en situation prioritaire. (*Applaudissements sur les mêmes bancs.*) Nous le regrettons, car sans préférence nationale, il n'est pas de grande politique du logement.

Vous n'avez pas non plus adopté le principe d'une priorité en faveur de la propriété. Vous avez renoncé à une grande politique d'accession à la propriété par la vente à leurs occupants des logements H.L.M. Les dispositions que vous proposez sont certes plus favorables que celles de la loi Quilliot, mais rien de significatif n'en sortira car tout est soumis à

l'accord des offices H.L.M. et à l'autorisation du représentant de l'Etat. Les offices H.L.M. tirent leur raison d'être de leur parc de logements. Soyez sûr qu'ils feront ce qu'il faut pour le conserver.

Les dispositions de votre texte, au lieu de donner aux locataires le droit au rachat, vont offrir aux organismes H.L.M. le moyen de refuser la vente. Vous ne ferz pas mieux que la loi de 1965, modifiée en 1982, qui, en vingt années, n'a permis de vendre que dix mille logements sur un parc de trois millions. Nous aurions souhaité que vous vous inspiriez de l'exemple de la Grande-Bretagne, où sept cent cinquante mille logements sociaux ont été vendus en cinq ans. Or, sans priorité accordée à la propriété, il n'est pas aujourd'hui de grande politique du logement.

Enfin, monsieur le ministre, vous n'avez pas non plus adopté le principe de la simplification juridique et administrative. Il n'y a pas, là non plus, de rupture véritable avec le texte de votre prédécesseur. Votre projet n'est ni plus court, ni plus simple que celui de M. Quilliot. On ne sort pas de la boulimie législative et réglementaire qui étouffe progressivement notre pays.

Nous aurions souhaité l'adoption de quelques principes simples, clairs et peu nombreux. A vrai dire, nous aurions souhaité, comme vous l'avait demandé notre collègue Georges-Paul Wagner, que les rapports entre bailleurs et locataires rentrent à nouveau dans le cadre des dispositions de droit commun relevant du code civil. En effet, sans simplification juridique et administrative, il n'y a pas de grande politique du logement.

Cette loi, monsieur le ministre, ne permettra pas de conduire une grande politique. Pas de véritable économie libérale ! Pas de préférence familiale ! Pas de préférence nationale ! Pas de priorité à la propriété ! Pas de recul de la bureaucratie !

Votre projet ne marque pas de rupture avec le socialisme. Comme ceux de vos collègues qui vous ont précédé dans cet hémicycle, votre projet est non pas celui d'un gouvernement fondateur de nouveaux principes, mais celui d'un gouvernement qui gère des principes qui sont pourtant censés ne pas être les siens. C'est, par excellence, un projet de cohabitation et nous pourrions conclure ce long débat en disant : « La loi Quilliot est morte ! Vive la loi Quilliot ! »

Voilà pourquoi, monsieur le ministre, nous ne pouvons approuver ce texte. Pour autant, malgré ses insuffisances, il peut provoquer une détente sur le marché du logement, une relance de la construction.

Nous ne voulons à aucun prix que le léger frémissement de reprise que l'on constate actuellement dans le secteur du bâtiment soit stoppé par le rejet de votre texte. C'est pourquoi nous manifesterons notre jugement critique à son égard par un vote d'abstention. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Front national [R.N.]*)

M. le président. Je rappelle aux différents orateurs qui interviennent dans les explications de vote que leur temps est limité à cinq minutes.

La parole est à M. Eric Raoult.

M. Eric Raoult. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, la discussion de ce projet de loi s'achève.

Nous allons nous prononcer sur un texte très important qui intéresse profondément la vie quotidienne des Français. Il marque la volonté du Gouvernement de s'attacher dès ce début de législature aux véritables préoccupations quotidiennes de nos compatriotes, particulièrement des plus modestes.

Nous avons débattu au fond, sans passion, sans slogan, sérieusement, dans le calme et le bon sens. Ce travail intéressant doit beaucoup à la qualité et à la précision des rapports de nos collègues René Beaumont et André Fanton.

M. Jacques Toubon, président de la commission des lois. C'est vrai !

M. Eric Raoult. La bonne tenue de nos travaux doit également, monsieur le ministre - je le dis sans flatterie -, à votre compétence et à votre esprit de dialogue.

Face au soutien réaffirmé de la majorité, l'opposition s'est contentée de la lecture répétitive de fiches par nos collègues communistes et d'un échange argumenté, soutenu, mais parfois gêné, de nos collègues socialistes sur un texte qu'ils ont somme toute beaucoup de difficulté à combattre, tant