
JOURNAL OFFICIEL



DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉBATS PARLEMENTAIRES
ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

8^e Législature

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1986-1987

(94^e SÉANCE)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

2^e séance du mardi 2 décembre 1986

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. PHILIPPE MESTRE

1. **Fixation de l'ordre du jour** (p. 7011).
2. **Investissement locatif et accession à la propriété de logements sociaux.** - Transmission et discussion du texte de la commission mixte paritaire (p. 7011).

M. René Beaumont, rapporteur de la commission mixte paritaire.

Discussion générale :

MM. Eric Raoult,
Paul Chomat,
Guy Malandain.

MM. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports ; Jean Jarosz, Paul Chomat.

Clôture de la discussion générale.

TEXTE DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE (p. 7017)

Adoption de l'ensemble du projet de loi, compte tenu du texte de la commission mixte paritaire.

3. **Ordre du jour** (p. 7025).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENCE DE M. PHILIPPE MESTRE,

vice-président

La séance est ouverte à vingt et une heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

1

FIXATION DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. L'ordre du jour des séances que l'Assemblée tiendra jusqu'au mardi 16 décembre a été ainsi fixé en conférence des présidents :

Ce soir,

Discussion des conclusions de la commission mixte paritaire sur le projet sur l'investissement locatif.

Mercredi 3 décembre, à quinze heures, après les questions au Gouvernement, et vingt-deux heures :

Proposition de loi organique de MM. Mazeaud et Toubon sur la limite d'âge à la Cour de cassation ;

Proposition de loi de MM. Mazeaud et Toubon sur la limite d'âge au Conseil d'Etat et à la Cour des comptes, ces deux textes donnant lieu à une discussion générale commune.

Jeudi 4 décembre, à quinze heures et vingt et une heures trente :

Projet sur les baux commerciaux ;

Projet portant diverses mesures d'ordre social.

Vendredi 5 décembre, à neuf heures trente :

Questions orales sans débat.

A quinze heures et vingt et une heures trente :

Suite du projet portant diverses mesures d'ordre social.

Lundi 8 décembre, à quinze heures et vingt et une heures trente, mardi 9 décembre, à seize heures et vingt et une heures trente, et mercredi 10 décembre, après les questions au Gouvernement, à quinze heures et vingt et une heures trente :

Projet sur les procédures de licenciement ;

Projet sur le conseil des prud'hommes, ces deux textes donnant lieu à une discussion générale commune.

Jeudi 11 décembre, à neuf heures trente, quinze heures et vingt et une heures trente :

Projet de loi de finances rectificative pour 1986.

Vendredi 12 décembre, à neuf heures trente :

Questions orales sans débat.

A quinze heures et vingt et une heures trente :

Eventuellement, suite du projet de loi de finances rectificative pour 1986 ;

Huit conventions adoptées par le Sénat :

Protection des artistes interprètes ;

France-Luxembourg pour les implantations industrielles sur la Moselle ;

France-Autriche sur les doubles impositions ;

France-Yémen sur les investissements ;

France-Grande-Bretagne sur les doubles impositions ;

France-U.R.S.S. sur les doubles impositions ;

Violence lors de manifestations sportives ;

Patrimoine architectural de l'Europe.

Projet autorisant l'approbation d'une convention sur la pollution atmosphérique.

Mardi 16 décembre, à seize heures et vingt et une heures trente :

Discussion, soit sur rapport de la commission mixte paritaire, soit en nouvelle lecture du projet de loi de finances pour 1987 ;

Eventuellement, suite de l'ordre du jour du vendredi 12 décembre.

2

INVESTISSEMENT LOCATIF ET ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS SOCIAUX

Transmission et discussion du texte de la commission mixte paritaire

M. le président. M. le président de l'Assemblée nationale a reçu de M. le Premier ministre la lettre suivante :

« Paris, le 28 novembre 1986.

« Monsieur le président,

« Conformément aux dispositions de l'article 45, alinéa 3 de la Constitution, j'ai l'honneur de vous demander de soumettre à l'Assemblée nationale, pour approbation, le texte proposé par la commission mixte paritaire sur les dispositions restant en discussion du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

« Veuillez agréer, monsieur le président, l'assurance de ma haute considération. »

En conséquence, l'ordre du jour appelle la discussion des conclusions du rapport de la commission mixte paritaire (n° 498).

La parole est à M. René Beaumont, rapporteur de la commission mixte paritaire.

M. René Beaumont, rapporteur. Monsieur le président, monsieur le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports, mes chers collègues, réunie au Sénat, le jeudi 27 novembre dernier, la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière est parvenue à un accord au terme de cinq heures d'un débat à la fois constructif et sérieux.

Ce succès ne saurait surprendre tant il est vrai qu'en examinant le texte que nous avons adopté au mois de juillet, le Sénat n'avait remis en cause aucun de ses principes fondamentaux et qu'il avait fait totalement sienne la volonté d'équilibre et d'efficacité qui avait inspiré le projet de loi initialement présenté par le Gouvernement, mais aussi nos propres travaux.

Lors de l'examen du texte en première lecture, je souhaitais que nous élaborions une loi d'équilibre. Equilibre entre bailleurs et propriétaires pour que cette loi ne soit pas une loi de revanche, comme l'avait été malheureusement la loi de 1982. Equilibre de l'offre et de la demande en matière de logements locatifs pour permettre une évolution modérée et étalée dans le temps des loyers - et c'est bien le but des dispositions transitoires nécessaires au maintien de cet équilibre. Equilibre enfin entre l'offre foncière et la demande de logements locatifs pour répondre à un besoin d'abord, pour permettre ensuite la reprise de la construction de logements et donc l'amélioration de la situation de l'industrie du bâtiment.

Aujourd'hui, je puis affirmer qu'au terme de la procédure parlementaire, et notamment en commission mixte paritaire, nous avons pu nous maintenir dans cette volonté d'équilibre.

Les principales décisions prises par la commission mixte paritaire, que je vais maintenant vous présenter, en me permettant de renvoyer à mon rapport écrit ceux qui souhaitent prendre connaissance d'une manière exhaustive des travaux de la commission, me semblent en témoigner.

A l'article 2, relatif à la conclusion du contrat de location, la commission a décidé de maintenir une disposition ajoutée par le Sénat définissant les conditions d'information des parties en cas d'établissement de l'état des lieux par huissier. Elle a également repris la disposition adoptée par l'Assemblée nationale selon laquelle le bailleur ne peut se prévaloir de la violation des dispositions de l'article.

A l'article 3, concernant les clauses réputées non écrites, la commission a admis, comme le souhaitait le Sénat, que la non-souscription par le locataire d'une assurance des risques locatifs puisse faire l'objet d'une clause de résiliation de plein droit du contrat. Il a été, en outre, précisé à l'article 7, concernant les obligations du locataire, que cette clause résolutoire ne produirait effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.

A l'article 5, relatif à la rémunération des intermédiaires, il a été décidé de n'admettre aucune exception contractuelle au principe selon lequel les frais afférents à cette rémunération doivent être partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

L'article 6, qui définit les obligations du bailleur, a été modifié, à mon initiative, dans un sens plus favorable au locataire que ne l'était le texte du Sénat : il est désormais précisé que le logement doit être délivré au locataire, non seulement en bon état d'usage, mais aussi de réparation.

L'article 9, relatif à la durée du contrat, a été adopté dans la rédaction du Sénat, qui ne présentait d'ailleurs pas de différence fondamentale par rapport au texte adopté par notre assemblée.

A l'article 10, concernant le contrat de location d'une durée inférieure à trois ans, la commission a retenu le texte du Sénat, qui autorise notamment le report une seule fois du terme du contrat si la réalisation de l'événement qui a motivé sa conclusion se trouve différée.

L'article 11, relatif à la résiliation du contrat par le locataire, a été adopté dans la rédaction de l'Assemblée nationale, que la commission mixte a jugée plus claire que celle du Sénat pour un résultat équivalent.

La commission mixte a accepté le rétablissement de l'article 12, qui, pour l'application de l'article 10, assimile au bailleur personne physique deux catégories particulières de personnes morales.

L'article 14, relatif au délai de préavis en matière de congé, a été adopté dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

La commission a décidé ensuite de supprimer l'article 14 bis, introduit par le Sénat, qui permettait la prorogation du contrat pour une durée limitée à un an non renouvelable, après la notification du congé par le bailleur. Elle a en effet considéré qu'une telle disposition ne répondait pas au souci de clarté des relations contractuelles entre bailleur et locataire qui inspire l'ensemble du texte.

A l'article 15, relatif à la révision du loyer, la commission a précisé les dates auxquelles cette révision pourrait intervenir : soit chaque année à la date convenue entre les parties, soit au terme de chaque année du contrat.

A l'article 17, concernant le dépôt de garantie, elle a accepté la disposition introduite par le Sénat, selon laquelle un tel dépôt ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois.

A l'article 18, relatif aux charges récupérables, la commission a, en revanche, supprimé l'alinéa introduit par le Sénat qui concernait les charges correspondant aux services spécifiques fournis dans les ensembles immobiliers dénommés couramment « résidences-services ». Elle a en effet considéré qu'il n'y avait pas lieu de faire un sort particulier à ce type de charges.

Abordant ensuite les mesures transitoires, la commission a longuement débattu de l'article 21, relatif à la révision du loyer des contrats en cours à la date de publication de la loi, en portant une attention particulière à la place qui doit être faite à la procédure de conciliation prévue en cas de désac-

cord entre le bailleur et le locataire, ou à défaut de réponse de celui-ci aux propositions du bailleur. Il a été décidé de permettre aux deux parties de saisir la commission de conciliation prévue à l'article 24, de donner à celle-ci un délai de deux mois pour rendre son avis et de subordonner le recours au juge à l'accomplissement de cette procédure de conciliation.

Il faut préciser que ces dispositions s'appliquent aux contrats en cours, y compris s'ils sont reconduits tacitement ou renouvelés après la publication de la loi.

Enfin la notification de la proposition d'un nouveau loyer en application de l'article 21 n'est évidemment pas susceptible de provoquer le renouvellement anticipé d'un contrat en cours.

A l'article 22, concernant les conditions dans lesquelles peut être donné le congé des contrats en cours et le maintien du droit de préemption du locataire pendant la période transitoire, la commission a, pour l'essentiel, retenu la rédaction adoptée par notre assemblée. Elle a donc décidé de supprimer l'article 55 A introduit par le Sénat qui généralisait le droit de préemption du locataire et lui donnait un caractère permanent.

L'article 23, relatif à la durée de la période transitoire, pour lequel il n'existait aucune divergence de fond entre les deux assemblées, a été adopté dans la rédaction issue de nos travaux.

A l'article 25, concernant la sortie des locaux vacants du régime de la loi de 1948, la commission a retenu la rédaction du Sénat, sous réserve de modifications strictement rédactionnelles.

Les autres dispositions modifiant la loi de 1948, soit les articles 26 à 34 bis, ont été, elles aussi, adoptées dans la rédaction du Sénat, parfois assortie de modifications de forme. Aucune divergence de fond n'existait entre les deux assemblées dans ce domaine.

Afin de ne pas rendre trop fastidieuse l'énumération à laquelle je dois me livrer pour vous rendre compte des décisions de la commission mixte paritaire, je ne m'arrêterai pas sur les articles 35 à 39 concernant les loyers des H.L.M., ni sur les articles 41 à 43 relatifs aux procédures de concertation. Je signalerai seulement que les dispositions de l'article 37 ne font bien évidemment pas obstacle à l'application pendant cette période des conventions passées en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation.

Je rappelle, en revanche, que la commission a décidé de supprimer, parmi les dispositions diverses, l'article 55 A qui généralisait le droit de préemption du locataire, qu'elle a retenu le nouvel article 55 bis A abrogeant l'ordonnance de 1958 relative à la levée de scellés apposés lors du décès de l'occupant d'un local, qu'elle a également adopté, dans la rédaction de l'Assemblée nationale, complétée par un amendement qu'avait adopté la commission des lois du Sénat, l'article 55 bis prévoyant que l'article L. 631-7 du code de la construction n'est pas applicable aux sociétés civiles professionnelles, ni aux professionnels libéraux exerçant leur activité en commun. En conséquence, la commission a rétabli l'article 55 ter dans la rédaction adoptée par notre assemblée.

Elle a ensuite adopté sans enthousiasme l'article 55 quater qui modifie la loi du 29 juin 1984 relative à la pêche en eau douce ; sans enthousiasme, parce que si la commission a été sensible au problème auquel cette modification apporte une solution provisoire, elle n'en a pas moins considéré qu'il n'était pas de bonne méthode législative d'insérer ce type de disposition dans un texte où elle n'a rien à faire.

C'est d'ailleurs un peu dans le même esprit que la commission a retenu l'article 55 quinquies modifiant la loi du 6 janvier 1986 relative à diverses simplifications administratives en matière d'urbanisme et à diverses dispositions concernant le bâtiment. Elle a toutefois décidé, à l'initiative de M. André Fanton, de réduire le délai de mise en conformité des ascenseurs au 31 décembre 1992.

L'article 56, concernant la vente de logements H.L.M., a été adopté pour l'essentiel dans la rédaction du Sénat, sous réserve de modifications rédactionnelles : les deux assemblées, entre lesquelles n'existaient pas de divergences de fond, ont ainsi manifesté leur volonté commune de supprimer tous les obstacles à la vente de logements par les organismes d'H.L.M., dans le respect, toutefois, des prérogatives des communes concernées. C'est ainsi que dans le cas des démo-

litions d'immeubles H.L.M., l'accord de la commune d'implantation est désormais requis, ainsi que celui de l'ensemble des garants des prêts.

La commission mixte paritaire a ensuite retenu l'article 57 bis relatif aux sociétés de crédit foncier, introduit par le Sénat.

Elle a accepté la suppression de l'article 58 A, relatif aux cartes communales, prenant acte de l'adoption des dispositions quasiment identiques dans la loi du 18 août dernier, portant diverses dispositions relatives aux collectivités locales.

Aux articles 58 et 58 bis, concernant le plafond légal de densité, la commission a retenu le texte du Sénat prévoyant la disparition du plafond légal de densité au terme d'un certain délai faute d'une décision positive de la commune.

A l'article 60, concernant les plans d'occupation des sols, la commission a décidé de supprimer le nouveau paragraphe introduit par le Sénat, qui prévoyait la validité provisoire des emplacements réservés au profit des communes ou des établissements publics intercommunaux. Puis, à l'initiative de M. André Fanton, la commission a décidé que la délibération du conseil municipal prévoyant l'application anticipée d'un P.O.S. en cours d'établissement serait soumise au droit commun issu des lois de décentralisation. Elle a donc supprimé la disposition qui permettait au représentant de l'Etat dans le département de s'y opposer lui-même pour des motifs d'illégalité.

A l'article 63 bis, portant dispositions diverses, la commission a adopté la rédaction proposée par le Sénat, en lui ajoutant un paragraphe visant à simplifier, pour une période de cinq ans, le régime des cessions immobilières du ministère de la défense.

Telles sont les principales décisions prises par la commission mixte paritaire.

Vous constatez donc, mes chers collègues, que le texte définitif qui vous est proposé aujourd'hui ne modifie pas l'esprit de la loi telle qu'elle nous avait été proposée par M. le ministre Pierre Méhaignerie, et telle que nous l'avions adoptée en première lecture.

Les équilibres sont respectés. Je n'en veux pour preuve que le nombre quasi égal de protestations des organisations de propriétaires, d'une part, et des organisations de locataires, d'autre part, qui, de toute façon, ne rassemblent les unes et les autres qu'une faible partie des citoyens concernés et qui jouent ainsi parfaitement leur rôle, essayant d'obtenir le maximum d'avantages pour leurs mandants respectifs.

L'un des buts avoués de ce texte est la relance de la construction. Je crois que, de ce côté-là, on est d'ores et déjà assuré de l'efficacité de cette loi, puisque, dès avant sa promulgation, sa seule promesse a induit une reprise de la construction, certes légère, mais qui s'accroîtra dans les prochains mois. Il fallait, sans léser les locataires, redonner confiance aux investisseurs dans la pierre. C'est désormais chose faite, et le mérite vous en revient, monsieur le ministre.

Mes chers collègues, je vous demande de bien vouloir adopter ce texte sans modification, afin que sa rapide promulgation soit l'un des éléments majeurs de la relance économique que vous souhaitez.

M. Eric Raoult. Très bien !

M. Guy Malandain. Les députés de la majorité ne sont pas là ! Cela ne les intéresse pas !

M. André Lédran. La majorité est, ce soir, minoritaire !

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

M. Eric Raoult. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, la commission mixte paritaire qui s'est réunie sur les articles restant en discussion du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accès à la propriété de logements sociaux nous soumet un texte cohérent, clair et simplifié, qui ne présente pas de divergences fondamentales avec la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale.

Les dispositions essentielles du projet de loi, notamment celles du titre I^{er} concernant les rapports entre bailleurs et locataires, qui sont relatives à la durée du bail et à l'organisation de la période transitoire, restent celles du nécessaire équilibre retrouvé, dont nous nous étions félicités lors de l'examen de ce projet de loi à l'Assemblée.

Il en est de même sur les dispositions du chapitre V de ce titre I^{er} modifiant la loi du 1^{er} septembre 1948, qui permettent de réaménager progressivement cette loi et d'en effacer les effets pervers.

La commission mixte paritaire a retenu la rédaction des articles 35 à 39, qui visent les organismes d'H.L.M.

En ce qui concerne les dispositions diverses du chapitre VIII, dont une partie ressemblait assez à un fcurre-tout, il convient de noter les problèmes spécifiques de l'article 55, que vient d'évoquer M. le rapporteur.

S'agissant du titre II, qui porte sur la cession pour accession à la propriété de certains logements sociaux, le texte de la commission mixte paritaire souligne la volonté de nos deux assemblées de supprimer les obstacles à la vente de logements par les organismes H.L.M., tout en précisant que l'accord de la commune d'implantation et l'accord des garants des prêts doit être demandé dans le cas des démolitions prévues à l'article 56.

Sur le titre III, qui traite des mesures destinées à favoriser le développement de l'offre foncière, les membres de la commission mixte paritaire ont retenu les dispositions des articles 58 à 63, qui sont les plus conformes à la mobilisation de l'offre foncière, mais dans le respect des libertés communales et dans l'esprit de la décentralisation.

Enfin, sur le titre IV, relatif à l'allègement des conditions de fonctionnement des organismes d'H.L.M., la commission mixte paritaire a adopté un amendement qui étend cet allègement, en dynamisant les O.P.A.C. par l'application de droit des règles de la comptabilité privée sauf délibération contraire du conseil d'administration.

Inspiré par une volonté de dialogue et de concertation, au-delà des clivages politiques, le texte de la commission mixte paritaire nous paraît être le mieux à même de prendre en compte la volonté réaffirmée de mon groupe et de toute la majorité de créer les conditions d'un accroissement de l'offre de logements et d'assurer le sauvetage du secteur sinistré, après cinq ans de socialisme (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste*), des bâtiments et des travaux publics.

M. André Lédran. Vous êtes le seul représentant de la majorité ce soir !

M. Eric Raoult. Texte d'équilibre et de relance, la loi Méhaignerie que nous allons adopter ce soir reçoit donc le total appui du groupe du R.P.R.

M. André Lédran. C'est la majorité qui est sinistrée !

M. Guy Malandain. Il n'y a personne pour applaudir !

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

M. Paul Chomat. Mesdames, messieurs, nous revient aujourd'hui, après examen par le Sénat, le projet de loi dont l'Assemblée nationale a discuté en juillet et que la majorité de droite a approuvé.

A l'évidence - et cela ne nous surprend pas - la majorité du Sénat n'a fait que confirmer les objectifs négatifs fixés à ce texte.

Je ne prendrai qu'un exemple. En première lecture, le groupe communiste avait réussi à faire adopter un amendement à l'article 19 qui portait à deux mois le délai de saisine du juge par un locataire défaillant pour obtenir des délais de paiement et éviter l'expulsion. Au Sénat et en commission mixte paritaire, les représentants de la droite se sont empressés de réduire ce délai à un mois.

De ce projet de loi, je dirai - ou plutôt je répéterai - qu'il traduit une nette volonté de mettre en cause le droit au logement et de maintenir la crise de l'habitat.

Son objectif est de mettre en place une politique de cadeaux à la promotion privée, politique que le Gouvernement a commencé d'installer avec la loi de finances pour 1987.

Le présent texte y contribuera pour une grande part, en limitant gravement les droits individuels et collectifs des locataires, en provoquant une hausse considérable des loyers dans tous les secteurs locatifs - H.L.M., secteur libre, logements régis par la loi de 1948.

Monsieur le ministre, votre politique a besoin que soit durablement entretenue une situation de pénurie. Eh bien ! cette loi y contribuera en mettant à mal le logement social et en organisant la hausse des valeurs foncières, comme y

contribuera par ailleurs la réduction des crédits consacrés à l'aide à la pierre, qui est manifeste dans votre projet de budget de 1987.

Au Sénat, comme à l'Assemblée nationale, votre majorité a refusé nos propositions qui consistaient, je le rappelle, à demander l'abrogation de la loi de 1977 sur le financement du logement social et la substitution de nouveaux financements garantissant des niveaux de loyers raisonnables ; à assurer l'équilibre de gestion des organismes H.L.M. ; à obtenir la renégociation des emprunts contractés dans une période de forte inflation ; à permettre l'accroissement de l'offre de logements locatifs sociaux de qualité ; à revaloriser l'allocation de logement et à l'étendre aux chômeurs, aux retraités et aux préretraités ; à suspendre les saisies-expulsions et à mettre en place un fonds d'indemnisation des bailleurs.

Monsieur le ministre, avec votre majorité, vous avez à plusieurs reprises prétendu vouloir répondre à l'aspiration des Français à accéder à la propriété. Mais vous avez refusé toutes nos propositions qui auraient permis effectivement de favoriser l'accession sociale à la propriété.

Parmi nos propositions, je citerai notamment celles qui visent à aider les nombreux accédants confrontés à des situations insurmontables, situations résultant de la baisse de leur pouvoir d'achat et de la charge d'emprunts à fort taux d'intérêt.

Nous avons demandé la réduction de ces taux sans perte de l'A.P.L.

Nous avons demandé qu'en cas de vente soit garanti un prix de vente normal et que soit notamment possible l'achat de la maison ou du logement par un organisme d'H.L.M., qui bénéficierait pour cela d'un financement P.L.A.

Nous avons demandé le retour au régime antérieur à 1984 pour la durée d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Vous avez prétendu, monsieur le ministre, pouvoir créer des emplois dans le bâtiment en suscitant un flux puissant de capitaux vers la construction privée de logements.

Malgré tous les cadeaux mis en place pour attirer ces capitaux, la politique générale de votre Gouvernement fait que ceux-ci peuvent espérer des profits supérieurs dans d'autres spéculations et il est douteux que le flux atteigne le niveau que vous avez prédit.

En maintenant des taux élevés pour les prêts accordés aux logements, en réduisant l'aide à la pierre, en préparant une baisse considérable de l'A.P.L., en réduisant le pouvoir d'achat des salariés, en précarisant l'emploi, en supprimant les aides aux travaux pour économies d'énergie, votre politique va à l'encontre de ce qu'il faudrait faire pour relancer l'emploi dans le bâtiment.

En conclusion, il est évident que nous voterons une nouvelle fois contre ce projet de loi, que nous continuerons à expliquer vos objectifs à nos concitoyens, à dénoncer les dispositions négatives de vos lois et décrets, que nous continuerons à organiser et à soutenir les actions nécessaires pour mettre en échec votre politique et pour faire valoir une autre politique de l'habitat, conforme au droit de tous à un logement de qualité correspondant aux besoins. *(Applaudissements sur les bancs du groupe communiste.)*

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

M. Guy Malandain. Monsieur le ministre, si les scrutins publics et les délégations de vote n'existaient pas, vous seriez bien seul ce soir ! Votre majorité, en particulier l'U.D.F., ne semble guère passionnée par votre travail et par les problèmes du logement.

M. Claude Birraux. La majorité est convaincue depuis longtemps de l'importance de ces problèmes.

M. Guy Malandain. Heureusement, il y a un rapporteur !

Monsieur le ministre, vous avez estimé que ce projet de loi était urgent. Je dirai que vous avez de la chance mais que vous avez tort.

Urgent pour quoi ? Urgent pour qui ? Je n'ai pas trouvé d'explication, si ce n'est dans un effet d'annonce politique. Cet effet d'annonce a joué au mois de juillet. Vous avez, dans cette mesure, eu de la chance, car, si nous observons ce qui se passe ces temps-ci, il semble que les effets d'annonce politique ne soient plus tellement acceptés par la population et ne soient pas favorables au Gouvernement !

Vous avez eu tort car, au-delà du débat politique et des points qui nous séparent, dont nous avons longuement discuté au fond, pendant cinq jours, lors de la première lecture, ce sujet est techniquement complexe et aurait mérité une rédaction soignée et approfondie.

C'est l'objet de la deuxième lecture, tant à l'Assemblée nationale qu'au Sénat, d'améliorer la rédaction d'un projet de loi. Or nous n'avons pas pu le faire puisque, après une lecture dans chaque assemblée, le Gouvernement a décidé de provoquer la réunion d'une commission mixte paritaire.

Et je me permettrai d'ajouter que cette C.M.P., que M. le rapporteur a qualifiée de sérieuse, ne m'est nullement apparue comme un chef-d'œuvre du genre ! J'y ai surtout observé un débat entre les deux rapporteurs du Sénat et entre les deux rapporteurs de l'Assemblée. A plusieurs reprises, après que M. Beaumont se fut déclaré d'accord sur les propositions du Sénat, M. Fanton s'est écrit : « Permettez, monsieur le président ! Moi, je ne suis pas d'accord sur la proposition du Sénat ! »

M. Eric Raoult. C'est le pluralisme !

M. Guy Malandain. La discussion a duré cinq heures. Mais, je le répète, je ne suis pas sûr que, au-delà des choix politiques de fond, le texte soit juridiquement au point.

Le 23 juillet 1986, à l'issue de l'examen en première lecture, j'avais expliqué pourquoi les députés du groupe socialiste voteraient contre ce texte.

Je soulignais notamment la disparition de l'affirmation du droit au logement.

J'expliquais que cette loi comportait un double volet : une période transitoire où subsistent quelques garanties, jusqu'en 1991-1995 ; ensuite, l'ouverture aux lois du marché, dans l'espoir d'un accroissement de l'offre, qui est le *credo* libéral.

Nous considérons qu'il y avait par rapport à la loi Quilliot une précarisation de la situation des locataires. Cela résulte du bail de trois ans, de la libre fixation du loyer lors du renouvellement du bail et de la possibilité, dans des conditions assez permissives sur lesquelles je reviendrai tout à l'heure de donner un bail court, d'un an.

J'avais également regretté l'idéologie individualiste de votre loi, qui supprime tous les rapports collectifs concernant la location et qui, sur certains points, réduit au minimum l'information des locataires.

Enfin - mais ce point va peut-être s'éclaircir au fil du débat - j'avais exprimé mes inquiétudes sur la façon dont, compte tenu de ce que vous aviez annoncé et de ce qui est contenu dans le texte, seraient gérées les hausses de loyers dans les H.L.M.

J'estimais en conclusion que l'abrogation de la loi de 1982 nous paraissait profiter à une minorité de bailleurs et contribuer à la fragilisation, en tout cas au déséquilibre, des relations entre locataires et bailleurs.

Les conclusions de la commission mixte paritaire nous permettent-elles de modifier ce jugement ?

A l'article 2, je note une contradiction juridique entre deux phrases qui se suivent : la première émanant de l'Assemblée nationale, la seconde du Sénat - d'où, comme je le soulignais voici quelques instants, l'intérêt d'une deuxième lecture.

L'Assemblée nationale dit : « Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. » Le Sénat ajoute : « Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article. » On m'expliquera comment s'articulent ces deux phrases !

A l'article 3, on observe un durcissement vis-à-vis des locataires, puisque la non-souscription d'une assurance des risques locatifs entraîne la résiliation de plein droit du bail. Nous avons proposé en première lecture - et vous l'aviez accepté - un système consistant en la possibilité pour le bailleur de se substituer au locataire au bout de deux mois pour reprendre l'assurance et répercuter le prix de l'assurance sur le montant du loyer. La C.M.P. en revient à la rupture immédiate du bail si le locataire n'a pas souscrit d'assurance dans un délai d'un mois.

A l'article 7, le Sénat, suivi en cela par la commission mixte paritaire, a accru les obligations des locataires concernant l'entretien des équipements mentionnés au contrat. J'avais proposé, dans un esprit de conciliation, que la liste des équipements figurant dans ce contrat soit précisée dans le décret en Conseil d'Etat qui fixera les dépenses à la charge

du locataire. Cela m'a été refusé en commission mixte paritaire, de sorte que les bailleurs pourront fixer comme ils l'entendent la liste des équipements qui seront entretenus par les locataires, même si ces derniers n'en ont pas l'usage.

L'article 10 permet des contrats courts, pour des raisons familiales et professionnelles. Nous en avons longuement discuté. Le Sénat a ajouté une disposition aux termes de laquelle, si la réalisation de l'événement justifiant que le bailleur reprenne son local est différée, le propriétaire peut proposer le report de la fin du contrat. Il ne pourra certes user de cette faculté qu'une seule fois. Il n'en reste pas moins qu'elle est prévue. La rédaction de l'article 10 justifie donc pleinement la remarque que j'avais faite avec un peu d'humour : grâce à cet article, le contrat durera « un certain temps », et, « dans certains cas », sera renouvelable !

A l'article 18, l'Assemblée nationale avait prévu que les avances sur charges devaient être justifiées à la fois par les résultats antérieurs et par le budget prévisionnel. Le Sénat, suivi par la commission mixte paritaire et par le rapporteur de la commission de production et des échanges de l'Assemblée nationale, a estimé que la communication de l'un ou de l'autre de ces éléments suffisait. Cela permettra à certains bailleurs institutionnels ou à des propriétaires louant de nombreux logements de se constituer une trésorerie sur le dos des locataires. Vous m'accuserez de faire un procès d'intention. Non ! Mais une loi est faite pour régler les litiges qui peuvent naître entre les personnes, et si elle est permissive elle ne règle rien et risque au contraire de donner lieu à des abus.

A l'article 19, nous avions, d'un commun accord, prévu que la clause de résiliation de plein droit ne prendrait effet que deux mois après le commandement à payer. Le Sénat a ramené le délai à un mois. C'est très court pour une famille, et c'est très court aussi pour mettre en place la procédure du fonds des impayés.

S'agissant des dispositions transitoires, le Sénat avait durci le texte sur trois points : il avait limité à six mois, au lieu d'un an, le préavis pour les contrats venant à expiration avant le 1^{er} octobre 1987 ; il avait prévu que, « à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, celui-ci est réputé renouvelé avec le loyer proposé par le bailleur » ; enfin, il avait limité la justification du congé donné par le bailleur aux baux en cours à la date de promulgation de la loi.

Heureusement, en commission mixte paritaire, des amendements d'origine gouvernementale ont été déposés. Le rapporteur de la commission des lois, ne sachant de quoi il s'agissait, a annoncé que, sur les articles 20 et 21, le Gouvernement proposait des amendements et qu'on allait en discuter. J'ignorais que le Gouvernement assistait aux commissions mixtes paritaires, mais passons ! De toute façon, il est heureux que ces amendements aient été déposés, car le texte du Sénat, sur lequel les députés de votre majorité étaient d'accord, était un mauvais texte.

L'article 25 prévoit qu'un certain nombre de logements ne seront plus soumis aux dispositions de la loi de 1948. Le problème de mise aux normes avant la sortie de la loi de 1948 n'a pas été réglé ni celui concernant la faculté d'utiliser des loyers libres. Contrairement à ce que vous nous aviez annoncé en première lecture, il est toujours possible de signer un bail pour un logement non conforme, puis de porter plainte en justice l'année qui suit. Le premier jugement en cette matière sera certainement cocasse ; je souhaite y assister.

Enfin, s'agissant de l'article 34 bis, aucun membre de la commission mixte paritaire n'a pu m'expliquer sa signification. La seule réponse qui m'a été apportée, c'est que le Gouvernement y tient. Quelle fidélité ! Je suppose qu'il a de bonnes raisons pour cela et je souhaiterais les connaître.

La commission mixte paritaire, ainsi que je viens de le démontrer assez rapidement et sur ces points précis, n'a fait qu'amplifier la dureté du texte du projet envers les locataires.

On me répondra que je n'ai cité que des points de détail, mais ajoutés les uns aux autres, ils forment cet ensemble qui rend la situation des locataires difficile et précaire.

En conclusion, la commission mixte paritaire et votre majorité, monsieur le ministre, n'ont pas amélioré le texte. Au contraire, ils l'ont durci sur des points fondamentaux, ce qui n'était pas nécessaire étant donné les dispositions adoptées en première lecture. Par conséquent, nous maintenons notre opposition à ce projet de loi. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Mesdames, messieurs les députés, nous voici parvenus au terme de la procédure législative de ce projet de loi relatif à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété de logements sociaux et au développement de l'offre foncière.

Le Parlement aura pu exercer son rôle dans toute sa plénitude en menant un débat qui a été approfondi, sans passions partisans, et avec tout l'intérêt que revêt un texte qui concerne tous les Français.

Les fondements essentiels du projet de loi n'ont jamais été remis en cause et l'Assemblée nationale et le Sénat ne se sont trouvés en opposition sur aucune des dispositions principales. Cet accord sur le fond a été le résultat d'une analyse commune qui reposait sur trois principes simples.

Le premier était que pour rétablir dans notre pays une situation du logement plus saine, c'est-à-dire pour permettre à ceux qui souhaitent acquérir leur logement de le faire dans des conditions plus faciles et pour offrir à ceux qui veulent louer une offre plus abondante et mettre un terme aux conséquences de plus en plus pernicieuses d'une situation de pénurie, la meilleure des solutions - l'expérience étrangère le montre - était celle d'un marché plus libre fonctionnant dans la confiance. C'est le choix fondamental de ce projet de loi qui donne aux parties la liberté de fixer les loyers, et celle de ne pas poursuivre leur engagement au-delà de la durée convenue.

C'est donc un choix libéral, mais celui-ci est indissociable d'une volonté d'équilibre qui tend à associer à la liberté du bailleur la sécurité du locataire et à insérer les rapports entre parties dans un code de bonne conduite.

Le deuxième principe consiste à ménager une période de transition que chacun a reconnu comme indispensable pour éviter, après tant d'années de réglementation, des évolutions mal maîtrisées. Certains auraient souhaité que cette période fut plus courte, mais je rappelle qu'elle est nécessaire compte tenu de la situation de l'offre et de la demande, en particulier dans les grandes villes. Je me réjouis que sur cette question essentielle, les deux assemblées se soient accordées sur des règles identiques et j'estime que la rédaction de la commission mixte paritaire constitue une bonne formulation de ce dispositif.

Nous avons suffisamment débattu de la période transitoire pour qu'il soit inutile de s'y attarder de nouveau. Je rappelle simplement que les locaux vacants, qu'il s'agisse des logements neufs ou des logements anciens reloués, sont régis directement par les principes de liberté que j'énonçais il y a un instant : liberté des loyers, liberté de reprise à l'issue du bail. Pour les autres logements, pendant la période transitoire, les loyers peuvent être ajustés sur les loyers des logements comparables lors des renouvellements. Enfin, la période transitoire ne pourra pas dépasser les dates butoir que vous avez fixées car, grâce à un amendement voté par le Sénat et confirmé par la commission mixte paritaire, la durée du dernier bail pourra être fixée de façon à ne pas imposer un nouveau renouvellement juste avant la date butoir.

Le troisième principe sur lequel un accord général a été constaté est celui de la mise en extinction de la loi de 1948. Chacun reconnaît que cette législation a eu des effets pervers sur la situation du logement, a empêché la réhabilitation et a accentué la pénurie. Chacun souhaitait qu'un processus soit engagé pour mettre un terme à cette législation. Le Gouvernement a eu le courage de proposer cette mesure et sa majorité a bien voulu le suivre en prévoyant que tous les logements vacants de la loi de 1948 sortiraient définitivement de cette réglementation, sans possibilité de retour en arrière.

A cet égard, monsieur Malandain, je vous indique que l'article 34 bis permet d'appliquer aux baux de sortie de la loi de 1948 en cours à la publication du texte dont nous débattons les nouvelles normes de confort et d'habitabilité. Cette disposition permettra de réduire le contentieux lié à la sortie de la loi de 1948 et d'éviter que des logements en bon état ne se retrouvent de nouveau régis par cette dernière pour des vices de procédure ou pour des défauts mineurs de l'immeuble, comme cela était souvent le cas.

M. Guy Malandain. Il est dommage que les rapporteurs n'aient pas été au courant !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Les baux de la loi de 1948 ne seront plus désormais transmissibles que dans des conditions très restrictives et les échanges seront désormais interdits.

De plus, pour que le terme de la loi de 1948 soit accéléré au-delà de ces mesures d'extinction, le Gouvernement avait proposé un mécanisme de sortie anticipée de certains logements occupés de catégories 2 B et 2 C. Le Parlement l'a suivi dans ses propositions, et je tiens à remercier les membres de la C.M.P. d'avoir eu la sagesse de ne pas aller au-delà de ce dispositif, en conservant notamment la disposition tendant à protéger les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans, quels que soient leurs revenus.

Je reconnais le fondement moral de certaines interventions, selon lesquelles des locataires à très hauts revenus seraient protégés, alors que des propriétaires pourraient se trouver dans une situation de revenu nettement inférieure. C'est vrai ! Mais fallait-il alors demander aux 200 000 à 300 000 personnes âgées l'état de leurs revenus année par année, et le comparer à celui des propriétaires pour aboutir finalement à régler au maximum 500, 700 ou 800 cas ? C'est la raison pour laquelle le Gouvernement a préféré « sécuriser » totalement les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans et bénéficiant de la loi de 1948.

Bien sûr, on aurait pu avoir l'ambition d'aller plus vite et un peu plus loin. Toutefois, il faut reconnaître que le mieux est parfois l'ennemi du bien et que, en la circonstance, il eût été inutile d'inquiéter sans raison toutes les personnes âgées pour régler seulement le cas de quelques centaines d'entre elles.

En définitive, l'équilibre que nous avons trouvé me paraît être le bon dans les circonstances présentes. J'attache une très grande importance à cet équilibre, et je remercie la majorité de l'avoir respecté. Selon moi, il est durable et surtout il évitera de modifier la législation dans l'avenir.

Equilibre, parce que ce projet ne devait être ni la loi des bailleurs, ni celle des locataires, mais la loi du logement des Français.

Equilibre, parce que nous avons essayé d'éviter de faire du logement, comme je l'ai déjà indiqué, une sorte de balle de ping-pong que l'on se renverrait d'un bord à l'autre à chaque alternance politique.

Voilà pourquoi, c'est vrai, quelques fédérations de locataires sont mécontentes et que certaines fédérations de propriétaires auraient souhaité disposer immédiatement de la liberté totale, quelle que soit la situation de l'offre et de la demande.

J'ai souligné, lors de la première lecture du projet, l'importance que j'attachais au volet foncier et à la vente des logements H.L.M. Je ne reviendrai pas sur ces deux points. En effet, la seule modification essentielle les concernant, c'est-à-dire la suppression du P.L.D. si la commune n'a pas délibéré dans les trois mois, recueille mon agrément.

Je ferai cependant une observation sur la rédaction adoptée par la commission mixte paritaire. Le texte adopté a conduit à libérer de toute réglementation les transformations de logements en locaux professionnels dès lors qu'il s'agit des sociétés civiles professionnelles et de toute profession libérale exercée en commun. Je suis convaincu que cette libéralisation fait peser un risque de transformation de logements en bureaux. J'étais favorable à un certain assouplissement, non à une absence totale de contrôle. Je ne souhaite pas aller, à la demande des rapporteurs des deux assemblées, à l'encontre d'une tradition qui veut que le Gouvernement n'amende pas le texte de la commission mixte paritaire, sauf circonstance particulière. Mais, monsieur le rapporteur, j'examinerai les conséquences à en tirer après avoir fait une évaluation de la situation. Cela dit, votre objectif, comme le nôtre, est d'augmenter l'offre de logements et d'éviter que les transformations de logements - lesquelles, dans certains cas, peuvent cependant être justifiées pour des professions libérales actuellement dans une situation difficile - ne se généralisent.

Pour terminer, je rappellerai que, pour importante que soit cette loi, elle n'est qu'un des éléments du plan logement, lequel repose sur trois piliers : un pilier législatif, avec les dispositions relatives aux rapports entre les propriétaires et les locataires, à la simplification en matière d'urbanisme et à la vente de logements H.L.M. à leurs locataires ; un pilier fiscal et un pilier financier.

J'ai participé ce soir à une manifestation de 600 personnes concernant l'offre foncière. A l'heure actuelle, ainsi que l'ont rappelé M. Raoult et M. le rapporteur, on constate une nette reprise de la construction, même s'il est vrai que celle-ci est beaucoup plus sensible dans certaines régions, particulièrement en Ile-de-France. Toutefois, dans cette reprise, il y a deux maillons faibles : le maillon de l'offre foncière et le maillon des emplois disponibles.

En ce qui concerne le maillon de l'offre foncière, monsieur Chomat, même si notre objectif est de « resolvabiliser » les candidats à l'accession à la propriété, nous ne pouvons en aucune façon accepter de voir les prix des terrains augmenter comme ils le font depuis trois ou quatre ans.

L'augmentation de l'offre foncière est absolument vitale et nécessaire. Le Gouvernement y apporte sa contribution à travers un assouplissement des réglementations pour mieux répondre à la très forte demande de nos compatriotes de revenir habiter en centre ville et en mettant sur le marché foncier des terrains disponibles. Le ministère montrera l'exemple en abandonnant ses locaux du quai de Passy pour aller à l'Arche de la Défense en 1989, et en libérant un nombre accru d'hectares de certains établissements publics. Le ministère de la défense, quant à lui, comme c'est prévu dans la loi de programme militaire, vendra des terrains militaires qui n'ont aucune raison d'être en centre ville lorsqu'il y a, comme c'est le cas dans certaines villes, une crise du logement. Cette vente rapportera 4 milliards de francs.

L'offre foncière constitue donc un maillon faible dans la reprise du secteur du logement. Et je m'adresse aux élus locaux pour qu'ils participent à cette augmentation de l'offre foncière. En effet, aujourd'hui, particulièrement dans les grandes villes, nombre d'élus ont la tentation de réserver leurs terrains à la construction de bureaux ou de locaux d'activité économique afin de bénéficier des recettes de la taxe professionnelle.

M. Jean Jerosz. Pour des « friches » industrielles !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Parfois, la proportion entre le nombre des bureaux et celui des logements ne correspond ni aux besoins de l'économie, ni à ceux de nos compatriotes, ni à la nécessité de rapprocher l'emploi du logement. En ce domaine, la mobilisation générale est donc nécessaire.

Le deuxième maillon faible dans cette reprise est, aussi étonnant que cela puisse paraître, le manque de main-d'œuvre spécialisée. J'ai reçu de nombreux dirigeants d'entreprises du bâtiment et des travaux publics, en particulier de la région Ile-de-France et, à ma grande surprise, ils m'ont indiqué qu'il y a un goulet d'étranglement quant à la possibilité de trouver du personnel qualifié ou non qualifié. Or aujourd'hui, les agences de l'emploi de la région parisienne comptent 45 000 demandeurs d'emplois dans le secteur du bâtiment et des travaux publics.

M. Jean Oehler. Il faut les payer autrement qu'au S.M.I.C. !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Mais je reconnais parfaitement que nous avons tous une responsabilité. A cet égard, les métiers du bâtiment et des travaux publics doivent être mieux considérés, en particulier par les jeunes. Après l'hécatombe que nous avons connue - 300 000 emplois perdus - les jeunes ne sont pas tentés de choisir un emploi dans le secteur du bâtiment et des travaux publics.

M. Jean Oehler. Cette hécatombe date de longtemps !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Ce secteur d'activité a besoin d'être de nouveau considéré. Cela passe, entre autres, par une échelle de revenus qui corresponde plus à la qualité de l'effort fourni et à la dureté du travail.

Quelles que soient mes réponses, monsieur Chomat, la machine à publier des communiqués fonctionne imperturbablement. (Sourires.) Je rappelle simplement que pour les accédants à la propriété - lesquels sont potentiellement nombreux - le taux d'effort est passé, dans les six derniers mois, d'une moyenne de 30 p. 100 à 26 p. 100. Cela veut dire que l'annuité de remboursement d'un prêt au logement d'un candidat à l'accession à la propriété a baissé de 12 à 15 p. 100

du fait de la réduction de deux points des taux d'intérêt, du doublement du plafond des intérêts d'emprunts ouvrant droit à une déduction fiscale, de la réforme récente des prêts aux salariés consentis par le 1 p. 100 ou plutôt le 0,77 p. 100 des employeurs - le montant de ces prêts au taux de 3 p. 100 va passer en moyenne de 30 000 francs à 70 000, voire à 100 000 francs.

Je rappelle enfin que s'agissant de l'accession sociale à la propriété par la vente des logements H.L.M. - dispositif que vous contestez, monsieur Chomat - le Gouvernement a fait un effort puisqu'il laisse le produit de la vente de ces logements aux organismes d'H.L.M. Ce sera, monsieur Chomat, un moyen d'améliorer la situation financière de nombreux organismes et, en même temps, d'accélérer le programme normal de réhabilitation et d'apporter des fonds propres. Je pourrais encore multiplier les exemples de contrevérités !

M. Jean Oehler. Rendez-vous dans un an !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Des dispositions ont été prises pour venir en aide aux accédants en difficulté. Vous ne les avez pas prises dans le passé. Elles sont importantes et, d'ailleurs, elles posent quelques problèmes avec les organismes bancaires.

Je vous rappelle les quatre mesures prises : premièrement, le passage de six à trente-neuf mois - c'est un décret d'août 1986 - du délai pendant lequel on peut bénéficier de l'aide personnalisée au logement, même s'il y a un retard de paiement des loyers ; deuxièmement, l'allongement ou la consolidation des prêts conventionnés pour ceux qui sont en difficulté ; troisièmement, le prêt 1 p. 100 employeurs pourra, dans certains cas, servir à consolider des prêts pour les personnes en difficulté.

M. Jean Oehler. Et les personnes expulsées ?

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Il n'y a pas plus d'expulsés aujourd'hui qu'il y a deux ans !

M. Jean Oehler. Et les expulsions pour un retard d'un mois de paiement !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Quatrièmement - et c'est un point essentiel - la possibilité de revenir du statut d'accédant à la propriété au statut de locataire en continuant à occuper le même logement.

M. Jean Jarosz. Allez-vous ramener l'exonération du foncier bâti de quinze à vingt-cinq ans comme c'était le cas auparavant ?

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Monsieur le député, on ne va tout de même pas corriger en neuf mois toutes les erreurs qui ont pu être faites dans le passé, y compris lorsque vous aviez la responsabilité politique. (*Applaudissements sur les bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R.*)

M. Jean Jarosz. C'est un effet de tribune ! On s'est toujours prononcé contre. On était minoritaire. Ce n'est pas notre politique !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Cette question ne s'adresse donc non pas à moi mais à vos collègues socialistes !

M. Jean-Louis Gossduff. Vous étiez partie prenante dans cette politique, monsieur Jarosz !

M. Paul Chomat. Monsieur le ministre, me permettez-vous de vous interrompre ?

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je vous en prie !

M. le président. La parole est à M. Paul Chomat, avec l'autorisation de M. le ministre.

M. Paul Chomat. Il est un point que vous évoquez toujours. Si les accédants en difficulté négocient un nouveau prêt, il convient de leur conserver le bénéfice de l'A.P.L. C'est le seul moyen pour que l'autorisation de remplacer l'ancien prêt par un nouveau constitue effectivement un avantage.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Monsieur Chomat, vous avez satisfaction. M. Balladur a pris la semaine dernière la décision d'accepter le maintien de l'aide personnalisée au logement dans un tel cas, ce qui a suscité des réactions de la part des banques. Certains redoutent en effet d'entrer dans une phase de concurrence redoutable. La mesure prise par M. le ministre d'Etat fait partie d'un ensemble visant à améliorer la situation dramatique de certains accédants à la propriété.

M. Paul Chomat. M. Juppé avait donc tort !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Par ailleurs, comme je suis très sensible à la situation de ceux qui ont accédé à la propriété pendant la période difficile de 1981-1984, avec des taux d'intérêt élevés et une progressivité importante, et ne peuvent pas renégocier leur prêt, j'ai décidé qu'ils pourraient continuer à bénéficier d'une évolution plus favorable de l'aide personnalisée au logement, y compris en termes de pouvoir d'achat. Ainsi, ceux qui se sentent frustrés d'avoir accédé à la propriété en payant des taux de crédit de 14 ou 15 p. 100, alors qu'on peut aujourd'hui bénéficier de conditions meilleures, auront le sentiment que l'aide personnalisée au logement et sa revalorisation leur apporteront une compensation équitable.

En conclusion, mesdames, messieurs les députés, j'affirme que ce plan logement facilitera le retour de la croissance, ce qui est indispensable si l'on considère la lutte contre le chômage comme une priorité.

Mais ce texte vise également à donner de meilleures chances à tous. Notre souci d'efficacité économique ne nous fait pas perdre de vue la nécessité de l'équité. Ce texte permettra de développer l'emploi, mais aussi d'aider les jeunes générations qui voudront se loger en augmentant l'offre de logements. Il servira donc les locataires d'aujourd'hui comme ceux de demain. Il concilie l'exigence d'efficacité économique et celle de progrès social. (*Applaudissements sur les bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R.*)

M. le président. La discussion générale est close.

Je donne lecture du texte de la commission mixte paritaire :

« **PROJET DE LOI TENDANT A FAVORISER L'INVESTISSEMENT LOCATIF, L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS SOCIAUX ET LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE FONCIÈRE** »

« TITRE I^{er} »

« **DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES** »

« CHAPITRE I^{er} »

« **Dispositions générales** »

« Art. 1^{er bis}. - Les locations de locaux vacants, neufs ou anciens, sont régies par les dispositions des chapitres I^{er} à III du présent titre.

« Art. 2. - Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

- « - sa date de prise d'effet et sa durée ;
- « - la consistance et la destination de la chose louée ;
- « - la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;
- « - le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- « - le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

« Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis

de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

« Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

« Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article.

« Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article.

« Art. 3. - Est réputée non écrite toute clause :

« a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

« b) Par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;

« c) Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;

« d) Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;

« e) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;

« f) Par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;

« g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ;

« h) Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;

« i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;

« j) Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle.

« Art. 5. - La rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 1^{er} est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.

« Art. 6. - Le bailleur est obligé :

« a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité mentionnées à l'article 25 de la présente loi ;

« b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a) ci-dessus ;

« c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

« d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

« Art. 7. - Le locataire est obligé :

« a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;

« b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

« c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

« d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

« e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

« f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

« g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur.

« Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit à peine de nullité les dispositions du présent paragraphe.

« Art. 8. - Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

« En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

« Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

« CHAPITRE II

« De la durée du contrat de location

« Art. 9. - Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans.

« En cas de proposition de renouvellement présentée dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14 et acceptée trois mois au moins avant le terme du contrat, le contrat est renouvelé pour une durée au moins égale à trois ans.

« A défaut d'accord entre les parties dans le délai prévu à l'alinéa précédent, la proposition de renouvellement vaut congé.

« A défaut de congé ou de proposition de renouvellement du contrat de location donné dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée de trois ans.

« Art. 10. - Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

« Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 14, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

« Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

« Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

« Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.

« Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien, éventuellement révisé conformément aux deuxième à quatrième alinéas de l'article 15 ci-après.

« Art. 11. - Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14.

« Art. 12. - Les dispositions de l'article 10 peuvent être invoquées :

« a) Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés ;

« b) Lorsque le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision.

« Art. 13. - En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

« - au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;

« - au profit des descendants qui vivaient avec lui à la date de l'abandon du domicile ;

« - au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

« Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

« - sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du code civil au conjoint survivant ;

« - aux descendants qui vivaient avec lui à la date du décès ;

« - aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

« En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

« A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

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

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

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

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

« Art. 14 bis. - *Supprimé.*

« CHAPITRE III

« Du loyer et des charges

« Art. 15. - Le loyer des logements faisant l'objet d'une nouvelle location ou d'un renouvellement du contrat de location est librement fixé entre les parties.

« Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la résiliation de ces travaux.

« Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

« L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

« Art. 17. - Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

« Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

« Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

« Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

« A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après l'arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

« Art. 18. - Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

« 1^o Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

« 2^o Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;

« 3^o Du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

« La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

« Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées soit par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, soit par le budget prévisionnel.

« Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

« Art. 19. - Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

« Le juge, statuant en la forme des référés, saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, peut accorder des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244 du code civil.

« Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

« Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

« Le commandement de payer reproduit à peine de nullité les dispositions des alinéas précédents.

« CHAPITRE IV

« Dispositions transitoires

« Art. 20. - Jusqu'à leur terme les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, les dispositions des articles 21 à 23 du présent chapitre s'appliquent à ces contrats dès la publication de la présente loi.

« A compter de la date d'effet de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite, ces contrats sont régis par les dispositions des chapitres I^{er} à IV du présent titre.

« 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 et dans les conditions de forme prévues à l'article 14 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 correspondante doit être effectuée :

« a) Pour les contrats venant à expiration avant le 1^{er} octobre 1987, avant leur terme; cette notification emporte de plein droit prorogation du contrat pour une durée de douze mois;

« b) Pour les autres contrats, six mois au moins avant leur terme.

« Cette notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent article et mentionne le montant du loyer proposé.

« En cas de désaccord, ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission mentionnée à l'article 24 dans les conditions prévues à cet article. Celle-ci rend son avis dans un délai de deux mois.

« A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour trois ans à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

« La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement 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.

« Art. 22. - Pour les contrats en cours à la date de publication de la présente loi, lorsqu'il n'est pas fait application des dispositions de l'article 21, le bailleur peut donner congé trois mois au moins avant le terme du contrat sous réserve du respect des dispositions de l'article 14 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

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

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

« Pour l'exercice du droit de substitution mentionné au quatrième alinéa de l'article 11 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée, le locataire communique au bailleur l'adresse à laquelle la notification du contrat de vente doit être effectuée. A défaut, le locataire ne peut se prévaloir de ce droit de substitution.

« Art. 23. - Dans les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus de 1 000 000 d'habitants, les dispositions des articles 21 et 22 s'appliquent aux renouvellements des contrats intervenant avant le 31 décembre 1995. Dans les autres communes, elles s'appliquent aux renouvellements des contrats intervenant avant le 31 décembre 1991.

« Art. 24. - Il est créé auprès du représentant de l'Etat dans chaque département une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal, dont la compétence porte sur les litiges résultant de l'application des dispositions des articles 21, 30 et 31. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

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

« Les formations de conciliation des commissions départementales des rapports locatifs existant à la date de publication de la présente loi exercent les attributions des commissions départementales de conciliation jusqu'à leur mise en place par le représentant de l'Etat.

« CHAPITRE V

« *Modification de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement*

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

« Si ces locaux ne satisfont pas à des normes minimales de confort et d'habitabilité, le nouveau locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours.

« Cette demande doit être présentée dans un délai d'un an à compter de la date d'effet du contrat.

« A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer présentée par le bailleur.

« Les normes prévues au présent article sont fixées par décret.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV.

« Les dispositions du présent article doivent figurer au contrat de location, à peine de nullité dudit contrat.

« Art. 26. - I. - L'article 3 *ter* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Ce contrat est soumis aux dispositions des chapitres I^{er} à III de la loi n° du , en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles prévues à l'alinéa ci-dessus.

« Si, à l'expiration du bail, le local satisfait aux normes prévues à l'article 25 de ladite loi n° du , il est alors soumis aux dispositions de ses chapitres I^{er} à III. Les dispositions de la présente loi ne lui sont plus applicables.

« Si ce bail a été conclu avant la publication de ladite loi n° du , les dispositions de son article 20 lui sont alors applicables.

« II. - Les articles 3 *quinquies*, 3 *sexies*, 8, le dernier alinéa de l'article 78 et l'article 79 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée sont abrogés.

« III. - Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée un article 3 *octies* ainsi rédigé :

« Art. 3 *octies*. - Dans les communes qui ne sont pas visées par le premier alinéa de l'article 3 *bis* et qui n'ont pas fait l'objet d'un décret pris en vertu du 2^o du même article,

la location des locaux classés en catégorie IV et effectivement vacants, autres que ceux libérés depuis moins de cinq ans par l'exercice d'un des droits de reprise prévus aux articles 18, 19, 20 bis, 24 et 25 ci-après, n'est pas soumise aux dispositions du présent titre.

« Les dispositions du présent titre demeureront applicables aux personnes qui entreront dans les lieux en vertu d'un relogement effectué en application des articles 18 et 19 ci-après.

« Ces locaux devront satisfaire aux normes prévues à l'article 25 de la loi n° du précitée.

« A l'expiration du bail valablement conclu en application du présent article, le local ne sera plus soumis aux dispositions de la présente loi. »

« IV. - Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée un article 3 nonies ainsi rédigé :

« Art. 3 nonies. - Les baux conclus en application du 2^o de l'article 3 bis et des articles 3 quater et 3 octies ont une durée minimale de six ans ; la faculté de résiliation appartient au seul preneur à la fin de chaque année ; sous réserve d'un préavis de trois mois et pour un motif tiré de raisons familiales ou professionnelles, le preneur peut résilier à tout moment le bail. Lorsque les locaux n'ont pas un usage exclusivement professionnel, ces baux sont soumis aux dispositions des chapitres I^{er} à III de la loi n° du , en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles prévues au présent article.

« Les formalités de conclusion des baux conclus en application du 2^o de l'article 3 bis et des articles 3 ter, 3 quater et 3 octies sont définies par décret.

« Art. 27. - Le paragraphe I de l'article 5 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée est ainsi rédigé :

« I. - Le bénéficiaire du maintien dans les lieux pour les locaux visés à l'article 1^{er} appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire ou de l'occupant de bonne foi, au conjoint et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, aux ascendants, aux personnes handicapées visées au 2^o de l'article 27 ainsi que, jusqu'à leur majorité, aux enfants mineurs.

« Art. 28. - Le bailleur d'un local classé en sous-catégorie II B ou II C dont le loyer ou l'indemnité d'occupation est fixé conformément aux dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée peut proposer au locataire ou occupant de bonne foi un contrat de location régi par les dispositions des chapitres I^{er} à III et des articles 30 à 33 du présent titre et, s'il s'agit d'un local à usage exclusivement professionnel, par les dispositions du code civil et les articles 30 à 33 du présent titre.

« Les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 25 sont applicables aux locaux loués en vertu du présent article.

« Art. 29. - Les dispositions de l'article 28 ne sont pas opposables au locataire ou occupant de bonne foi âgé de plus de soixante-cinq ans ou handicapé visé au 2^o de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée ou dont les ressources cumulées avec celles des autres occupants du logement sont inférieures à un seuil fixé par décret. Le seuil est calculé en fonction de la localisation géographique du logement et du nombre des personnes qui l'occupent.

« Art. 31. - Le contrat de location proposé en application de l'article 28 doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des articles 25 et 28 à 33 du présent titre.

« Dans un délai de deux mois à compter de la réception de la proposition du bailleur, le locataire ou l'occupant de bonne foi fait, le cas échéant, connaître au bailleur, en présentant les justifications, qu'il remplit les conditions de l'article 29.

« Dans le même délai, le locataire ou occupant de bonne foi qui ne peut se prévaloir des conditions de l'article 29 fait connaître au bailleur son acceptation ou son refus du contrat de location ainsi que, le cas échéant, le montant des travaux dont il demande le remboursement en application de l'article 32.

« Les notifications prévues aux trois premiers alinéas du présent article sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier.

« A défaut de réponse du locataire dans le délai imparti aux deuxième et troisième alinéas du présent article, le contrat de location est réputé être conclu aux conditions proposées.

« En cas de désaccord, l'une ou l'autre partie peut saisir la commission visée à l'article 24 dans les trois mois qui suivent la réception de la proposition de contrat de location faite par le bailleur. Si, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la réception de la proposition de contrat de location faite par le bailleur, le juge n'a pas été saisi, le locataire ou occupant de bonne foi est réputé avoir renoncé à la conclusion d'un contrat de location établi en application de l'article 28. Il est déchu de tout titre d'occupation des locaux à l'expiration d'un délai de six mois à compter de cette renonciation.

« En cas de saisine du juge, celui-ci fixe le montant du loyer et statue sur les demandes des parties. Le contrat de location est alors réputé être conclu avec les clauses et conditions fixées judiciairement. La décision est exécutoire par provision.

« Sauf convention expresse contraire, le contrat de location conclu dans les conditions du présent article prend effet à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de la proposition de contrat de location faite par le bailleur.

« A la date d'effet du contrat de location, les rapports entre le bailleur et le locataire ou occupant de bonne foi ne sont plus régis par les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

« Art. 33. - A l'expiration du contrat conclu en application de l'article 31, le local est soumis aux dispositions des chapitres I^{er} à III du présent titre et les locaux à usage exclusivement professionnel aux dispositions du code civil.

« Art. 34. - A l'expiration des contrats de location conclus en application des articles 3 bis, 3 quater, 3 quinquies, 3 sexies et 3 septies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, en cours au moment de la publication de la présente loi, et portant sur des locaux à usage d'habitation ou mixte, il est fait application de l'article 20. A l'expiration des contrats conclus après la publication de la présente loi en application des articles 3 bis, 3 quater et 3 octies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, les contrats de location des locaux d'habitation ou mixte sont soumis aux dispositions du présent titre à l'exception du chapitre IV.

« A l'expiration des contrats conclus en application des mêmes articles et portant sur des locaux à usage exclusivement professionnel, il est fait usage des dispositions du code civil.

« Art. 34 bis. - Les normes prévues à l'article 25 de la présente loi sont applicables, à compter de leur conclusion, aux contrats de location conclus conformément au 2^o de l'article 3 bis et aux articles 3 quater, 3 quinquies, 3 sexies et 3 septies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée en cours à la date de publication de la présente loi. Cette disposition ne s'applique pas à ceux de ces contrats qui, à la date de publication de la présente loi, ont fait l'objet d'une contestation devant les tribunaux.

« CHAPITRE VI

« Dispositions relatives aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux

« Art. 35. - Il est inséré, dans le chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un article L. 441-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 441-3. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré qu'ils occupent, le paiement d'un supplément en sus du loyer principal et des charges locatives. Le montant de ce supplément est déterminé selon un barème qu'ils établissent par immeuble ou groupe d'immeubles, en fonction de l'importance du dépassement constaté, du loyer acquitté ainsi que du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois, ce barème est exécutoire.

« Art. L. 441-4 et L. 441-5. - Supprimés.

« Art. 36. - Après l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré deux articles L. 442-1-1 et L. 442-1-2 ainsi rédigés :

« Art. L. 442-1-1. - Non modifié.

« Art. L. 442-1-2. - Toute délibération d'un organisme d'habitations à loyer modéré relative aux loyers applicables à compter du 1^{er} juillet 1987 est transmise deux mois avant son entrée en vigueur au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci peut, dans le délai d'un mois suivant cette transmission, demander à l'organisme une nouvelle délibération.

« Art. 37. - Jusqu'au 1^{er} janvier 1987, les loyers, autres que ceux mentionnés à l'article L. 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation, pratiqués par les organismes d'habitations à loyer modéré restent régis par les dispositions prises en application de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée. A compter de cette date et pour une période transitoire de six mois, ces loyers peuvent évoluer dans la limite de la dernière variation annuelle de l'indice du coût de la construction connue le 30 novembre 1986.

« Toutefois, lorsque des travaux d'amélioration tels que définis par l'accord collectif de location conclu le 23 novembre 1983 et rendu obligatoire par le décret n° 84-364 du 11 mai 1984 ont été entrepris avant le 1^{er} janvier 1987, une majoration supplémentaire de loyer peut être appliquée à compter du premier jour du mois qui suit l'achèvement de ces travaux, si cette date est antérieure au 1^{er} juillet 1987. La majoration annuelle est au plus égale à 10 p. 100 du coût réel des travaux plafonné à 9 000 francs par logement, augmenté de 2 000 francs par pièce principale.

« Art. 39. - Il est inséré dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 442-10 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-10. - Les articles L. 442-1 à L. 442-9 s'appliquent aux logements construits ou acquis en application de la législation sur les habitations à loyer modéré appartenant soit à des organismes d'habitations à loyer modéré, soit à l'Etat, à des collectivités locales ou à des groupements de collectivités locales et gérés par lesdits organismes.

« CHAPITRE VII

« Des procédures de concertation

« Art. 41. - Les bailleurs appartenant aux catégories suivantes :

« a) Collectivités publiques,

« b) Organismes d'habitations à loyer modéré,

« c) Sociétés d'économie mixte,

« d) Sociétés à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations,

« e) Sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction,

« f) Entreprises d'assurance,

« g) Sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées,

« h) Sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière,

« i) Etablissements de crédit,

« j) Filiales de ces organismes,

« peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

« Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations regroupant au total le tiers au moins des locataires concernés et qu'ils n'ont pas

été rejetés par écrit par la majorité des locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.

« Les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur.

« Les accords prévus au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision. »

« Art. 43. - Chaque association qui, dans un immeuble ou groupe d'immeubles, représente au moins 10 p. 100 des locataires désigne au bailleur défini à l'article 41 le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

« Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

« CHAPITRE VIII

« Dispositions diverses

« Art. 45. - Les dispositions des articles 8 à 11, 14, 15, du premier alinéa de l'article 17, des cinq premiers alinéas de l'article 18 et des articles 20 à 23 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions de l'article 13 de la présente loi sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

« Art. 47. - Les dispositions des articles 2, 8 à 15, du premier alinéa de l'article 17, des cinq premiers alinéas de l'article 18 et des articles 19 à 23 du présent titre ne sont pas applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

« Art. 48. - Les dispositions des articles 8 à 11, 14, des deuxième à quatrième alinéas de l'article 15, du premier alinéa de l'article 17 du présent titre ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Les dispositions de l'article 13 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution desdits logements.

« Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 18 ainsi que celles des articles 20 à 23 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation.

« Art. 49. - Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 18 ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

« Art. 55 A. - Supprimé.

« Art. 55 bis A. - L'ordonnance n° 58-1444 du 31 décembre 1958 relative à la levée des scellés apposés lors du décès de l'occupant d'un local est abrogée.

« Art. 55 bis. - Les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux sociétés civiles professionnelles ni aux professionnels libéraux visés à l'article premier de la loi n° 66-879 du 29 novembre 1966, exerçant en commun leur activité sous quelque forme que ce soit.

« Art. 55 ter. - Avant le dernier alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Ces dérogations et autorisations sont accordées à titre personnel. Cependant, les bénéficiaires, membres d'une profession libérale réglementée, qui rendent à l'habitation le local qui était devenu totalement ou partiellement professionnel, peuvent être autorisés à transformer un autre local d'habitation en local professionnel pour une surface équivalente.

« La dérogation et l'autorisation cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

« Art. 55 quater. - Dans l'article 7 de la loi n° 84-512 du 29 juin 1984 relative à la pêche en eau douce et à la gestion des ressources piscicoles, les mots : " dans un délai d'un an ", sont remplacés par les mots : " dans un délai de deux ans ".

« Art. 55 quinquies. - Le premier alinéa du paragraphe II de l'article 14 de la loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 relative à diverses simplifications administratives en matière d'urbanisme et à diverses dispositions concernant le bâtiment est remplacé par les quatre alinéas suivants :

« Les cabines d'ascenseurs non pourvues de grille de sécurité extensible ou de porte doivent être munies, au plus tard le 31 décembre 1992 :

« - soit de porte de cabine ;

« - soit d'un dispositif de protection susceptible d'assurer un niveau de sécurité équivalent à celui résultant de la mise en place des portes.

« Ces dispositifs doivent être agréés par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et par le ministre chargé de l'industrie.

« TITRE II

« DE LA CESSION POUR L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ DE CERTAINS LOGEMENTS SOCIAUX

« Art. 56. - La section II du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée :

« Section 2

« Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier

« Art. L. 443-7. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.

« La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

« La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de deux mois, la décision est exécutoire pour une durée de cinq ans.

« Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation.

« Art. L. 443-8. - Lorsque des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient, la vente de logements locatifs ne répondant pas aux conditions d'ancienneté définies à l'article L. 443-7 peut être autorisée par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances, après consultation de la commune d'implantation. La décision fixe les conditions de remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement.

« Art. L. 443-9 et L. 443-10. - Non modifiés.

« Art. L. 443-11. - Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire.

« Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de l'organisme dans le département par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. A défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert à toute autre personne physique.

« L'acquéreur doit occuper le logement à titre principal pendant une durée minimale de cinq ans. Toutefois, à titre exceptionnel, cette durée n'est pas opposable à l'acquéreur dont la situation personnelle, notamment professionnelle, aura connu, postérieurement à l'acquisition du logement, un changement fondamental.

« Nonobstant les dispositions du premier ou du deuxième alinéa du présent article, les logements peuvent être vendus à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté et d'habitabilité prévues à l'article L. 443-7. Les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.

« Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou de plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale, ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation.

« Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3 et L. 631-7 ne s'appliquent pas.

« Art. L. 443-12. - Non modifié.

« Art. L. 443-13. - En cas de cession d'un élément de patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu devient immédiatement exigible.

« Toutefois, lorsqu'un organisme d'habitations à loyer modéré vend un logement à un de ses locataires, il peut continuer à rembourser les prêts comportant une aide de l'Etat selon l'échéancier initialement prévu sous réserve que les remboursements continuent à être garantis. L'acquéreur peut se libérer d'une partie du prix de vente par des versements échelonnés dans le temps selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions du présent alinéa s'appliquent également lorsque l'acquéreur est une personne physique ne disposant pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété.

« Toutefois, dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

« Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif.

« Dans le cas d'une vente réalisée en application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-11, l'organisme est tenu de verser à l'Etat une somme équivalente au montant des aides financières accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du bien vendu, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

« Art. L. 443-14. - Toute décision d'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré autre que les logements est notifiée au représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte la constatant.

« Toutefois, lorsque le prix de cession de ladite aliénation est supérieur à un montant déterminé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances, la décision d'aliéner est soumise à la procédure prévue à l'article L. 443-7.

« Art. L. 443-15. - *Non modifié.*

« Art. L. 443-15-1. - Sans préjudice des dispositions du titre III du livre IV du code de l'urbanisme, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré et construit avec l'aide de l'Etat ne peut être démoli sans l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département, de la commune d'implantation et des garants des prêts.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de remboursement des emprunts et des aides de l'Etat en cas de démolition totale ou partielle.

« Art. L. 443-15-2 et L. 443-15-3 - *Non modifiés.*

« Art. L. 443-15-3 bis - Dans le cas où le terrain sur lequel un immeuble ou un groupe d'immeubles est édifié a été donné à bail à construction à un organisme d'habitations à loyer modéré par une collectivité publique, le bailleur et le preneur peuvent, préalablement à toute cession de logements prévue à l'article L. 443-7 du présent code, convenir d'une vente du terrain d'assiette au profit de ce dernier. Dans ce cas, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut, en accord avec le vendeur, se libérer d'une partie du prix de vente, par des versements échelonnés sur plusieurs années.

« Art. L. 443-15-4. - *Non modifié.*

« Art. 57 bis. - L'article 26 du décret-loi du 28 février 1852 sur les sociétés de crédit foncier est abrogé.

« TITRE III

« MESURES DESTINÉES A FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE FONCIÈRE

« Art. 58 A. - *Supprimé.*

« Art. 58. - I. - Les troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième alinéas de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme sont remplacés par les alinéas suivants :

« Une limite de densité, appelée « plafond légal de densité », peut être instaurée :

« - par le conseil municipal, après information sur le projet des communes limitrophes ;

« - par le conseil de la communauté urbaine ;

« - par l'organe délibérant du groupement de communes ayant compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme ou en matière d'aménagement urbain, après accord des deux tiers des communes représentant la moitié de la population ou de la moitié des communes représentant les deux tiers de la population.

« La limite de densité ne peut être inférieure à 1 et, pour la ville de Paris, à 1,5. »

« II. - Au neuvième alinéa du même article L. 112-1, 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 à V. - *Non modifiés.*

« VI. - *Supprimé.*

« VII. - Dans le quatrième alinéa de l'article L. 333-2 du code de l'urbanisme, les mots : « troisième partie » sont remplacés par les mots : « deuxième partie ».

« Art. 58 bis. - Si une décision n'a pas été prise dans les conditions de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi, 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 présente loi cessent de produire leurs effets.

« Le délai est porté à six mois pour les communautés urbaines, pour les groupements de communes ayant compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme ou en matière d'aménagement urbain et pour les communes de Paris et Marseille.

« La suppression expresse ou tacite du plafond légal de densité est sans effet sur le régime des zones d'aménagement concerté dont le bilan a été approuvé antérieurement à la délibération ou à l'expiration des délais prévus ci-dessus.

« Art. 60. - I. - *Supprimé.*

« I bis. - *Supprimé.*

« II. - L'article L. 123-4 du même code est complété par les alinéas suivants :

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

« 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 de 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. Cette délibération est valable six mois. Elle peut être renouvelée. »

« Art. 61 bis. - I. - *Non modifié.*

« II. - Il est inséré, après le huitième alinéa de l'article L. 142-12 du code de l'urbanisme, les alinéas suivants :

« 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'intention 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 à V. - *Non modifiés.*

« Art. 63 bis. - 1. - Le dernier alinéa de l'article 11 de la loi n° 82-659 du 30 juillet 1982 portant statut particulier de la région de Corse : compétences et le dernier alinéa de l'article L. 144-3 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

« A défaut d'adoption, selon la procédure définie ci-dessus, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la promulgation de la loi n° du , le schéma est élabore et arrêté par l'Etat.

« 11. - L'article 25 de la loi n° 85-97 du 25 janvier 1985 modifiant et complétant la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 et portant dispositions diverses relatives aux rapports entre l'Etat et les collectivités territoriales est abrogé.

« III. - Pour une période de cinq années à compter du 1^{er} janvier 1987, il peut être dérogé aux dispositions des articles L. 53 et L. 54 du code du domaine de l'Etat, en ce qu'elles concernent l'obligation d'affectation ou d'utilisation préférentielle au profit des autres services de l'Etat, des immeubles remis par le ministère de la défense à l'administration des domaines.

« TITRE IV

« DISPOSITIONS PORTANT ALLÈGÈMENT DES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODÉRÉ

« Art. 64. - Il est inséré, dans le 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. - Sauf délibération spéciale de leur conseil d'administration, les offices publics d'aménagement et de construction sont soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce.

« Lorsqu'il est soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce, l'office :

« - demeure soumis aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, à l'exception du premier alinéa de l'article 7, des articles 9, 9-2, 9-3, 12, 12-1, 14, 15, 51, 53, 53-1, 54, 55, 82 et du premier alinéa de l'article 87 ;

« - tient sa comptabilité conformément au plan comptable général ;

« - est soumis au contrôle de l'Etat dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat.

« Art. 64 bis. - Il est inséré, dans le même 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 des articles 14, 54 et 82 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée, 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 chargé de l'économie et des finances, après information préalable du président du conseil d'administration. Le comptable spécial est nommé par le représentant de l'Etat dans le département, sur proposition du conseil d'administration, après avis du trésorier-payeur général.

« Art. 64 ter. - L'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 421-6. - Le conseil d'administration d'un office public d'habitations à loyer modéré peut demander, par dérogation aux dispositions des articles 14, 54 et 82 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée, que le comptable de l'office soit un comptable direct du Trésor ou un comptable spécial placé sous l'autorité administrative du président de l'office. Le comptable direct du Trésor est nommé par le ministre de l'économie et des finances après information préalable du président du conseil d'administration. Le comptable spécial est nommé par le représentant de l'Etat dans le département, sur proposition du conseil d'administration après avis du trésorier-payeur général.

« Art. 68. - Le deuxième alinéa de l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« A ces habitations peuvent être adjoints, dans des conditions fixées par décision administrative, des dépendances, des annexes et des jardins privatifs ou collectifs, accolés ou non aux immeubles. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi, compte tenu du texte de la commission mixte paritaire.

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

3

ORDRE DU JOUR

M. le président. Mercredi 3 décembre 1986, à quinze heures, première séance publique.

Questions au Gouvernement ;

Discussion :

Des conclusions du rapport n° 434 de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur la proposition de loi organique n° 151 de MM. Pierre Mazeaud et Jacques Toubon visant à rétablir à soixante-huit ans la limite d'âge des magistrats hors hiérarchie de la Cour de cassation (M. Yvan Blot, rapporteur) ;

Des conclusions du rapport n° 435 de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur la proposition de loi n° 169 de MM. Pierre Mazeaud et Jacques Toubon visant à rétablir à soixante-huit ans la limite d'âge des membres du Conseil d'Etat et des magistrats de la Cour des comptes et à supprimer le tour extérieur pour la nomination aux grades d'inspecteur général et de contrôleur général dans les corps d'inspection et de contrôle (M. Olivier Marlière, rapporteur).

(Discussion générale commune).

A vingt-deux heures, deuxième séance publique :

Suite de l'ordre du jour de la première séance.

La séance est levée.

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

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

LOUIS JEAN

ERRATUM

au compte rendu intégral de la 1^{re} séance du 27 novembre 1986

DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER

Page 6855, 1^{re} colonne, amendement n° 9 rectifié du Gouvernement, au début du deuxième alinéa de l'annexe VI proposée par cet amendement :

Au lieu de : « Tous les secteurs d'activité »,

Lire : « Dans tous les secteurs d'activité ».

ORDRE DU JOUR
établi en conférence des présidents

Réunion du mardi 2 décembre 1986

L'ordre du jour des séances que l'Assemblée tiendra jusqu'au **mardi 16 décembre 1986** inclus a été ainsi fixé en conférence des présidents :

Mardi 2 décembre 1986, le soir, à *vingt et une heures trente* :

Discussion du rapport de la commission mixte paritaire sur le projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Mercredi 3 décembre 1986, l'après-midi, à *quinze heures*, après les questions au Gouvernement, et le soir, à *vingt-deux heures* :

Discussion des conclusions des rapports sur la proposition de loi organique de MM. Pierre Mazeaud et Jacques Toubon visant à rétablir à soixante-huit ans la limite d'âge des magistrats hors hiérarchie de la Cour de cassation (nos 151, 434) et sur la proposition de loi de MM. Pierre Mazeaud et Jacques Toubon visant à rétablir à soixante-huit ans la limite d'âge des membres du Conseil d'Etat et des magistrats de la Cour des comptes et à supprimer le tour extérieur pour la nomination aux grades d'inspecteur général et de contrôleur général dans les corps d'inspection et de contrôle (nos 169, 435).

Jendredi 4 décembre 1986, l'après-midi, à *quinze heures*, et le soir, à *vingt et une heures trente* :

Discussion du projet de loi relatif au renouvellement des baux commerciaux en 1987 (n° 484) ;

Discussion du projet de loi portant diverses mesures d'ordre social (n° 483).

Vendredi 5 décembre 1986 :

Le matin, à *neuf heures trente* :

Questions orales sans débat (le texte de ces questions est reproduit ci-après en annexe).

L'après-midi, à *quinze heures*, et le soir, à *vingt et une heures trente* :

Suite de la discussion du projet de loi portant diverses mesures d'ordre social (n° 483).

Lundi 8 décembre 1986, l'après-midi, à *quinze heures*, et le soir, à *vingt et une heures trente*, **mardi 9 décembre 1986**, l'après-midi, à *seize heures*, et le soir, à *vingt et une heures trente*, et **mercredi 10 décembre 1986**, l'après-midi, à *quinze heures*, après les questions au Gouvernement, et le soir, à *vingt et une heures trente* :

Discussion du projet de loi sur les procédures de licenciement (n° 496) et du projet de loi sur le conseil des prud'hommes (n° 495).

Jendredi 11 décembre 1986, le matin, à *neuf heures trente*, l'après-midi, à *quinze heures*, et le soir, à *vingt et une heures trente* :

Discussion du projet de loi de finances rectificative pour 1986 (nos 485, 503).

Vendredi 12 décembre 1986 :

Le matin, à *neuf heures trente* :

Questions orales sans débat.

L'après-midi, à *quinze heures*, et le soir, à *vingt et une heures trente* :

Eventuellement, suite de la discussion du projet de loi de finances rectificative pour 1986 (nos 485, 503).

Discussion :

- du projet de loi, adopté par le Sénat, autorisant la ratification d'une convention internationale sur la protection des artistes interprètes ou exécutants, des producteurs de phonogrammes et des organismes de radiodiffusion (n° 478) ;

- du projet de loi, adopté par le Sénat, autorisant l'approbation d'une convention entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement du grand-duché de Luxembourg pour la réalisation et l'exploitation de certaines implantations industrielles sur la Moselle (n° 476) ;

- du projet de loi, adopté par le Sénat, autorisant la ratification de l'avenant à la convention entre la République française et la République d'Autriche en vue d'éviter les doubles impositions et de prévoir une assistance réciproque dans le domaine des impôts sur le revenu et sur la fortune, ainsi que dans celui de l'impôt sur les successions (n° 475) ;

- du projet de loi, adopté par le Sénat, autorisant l'approbation d'un accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République arabe du Yémen sur l'encouragement et la protection des investissements (ensemble deux échanges de lettres) (n° 472) ;

- du projet de loi, adopté par le Sénat, autorisant l'approbation d'un avenant modifiant la convention entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord tendant à éviter les doubles impositions et à prévenir l'évasion fiscale en matière d'impôt sur les revenus, fait à Londres le 12 juin 1986 (n° 471) ;

- du projet de loi, adopté par le Sénat, autorisant l'approbation d'une convention entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de l'Union des républiques socialistes soviétiques en vue d'éviter la double imposition des revenus, ensemble un protocole (n° 477) ;

- du projet de loi, adopté par le Sénat, autorisant la ratification d'une convention européenne sur la violence et les débordements de spectateurs lors de manifestations sportives, et notamment de matches de football (n° 474) ;

- du projet de loi, adopté par le Sénat, autorisant l'approbation d'une convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe (n° 473) ;

- du projet de loi autorisant l'approbation du protocole additionnel à la convention de 1979 sur la pollution atmosphérique transfrontière à longue distance, relatif au financement à long terme du programme concerté de surveillance continue et d'évaluation du transport à longue distance des polluants atmosphériques en Europe (E.M.E.P.) (n° 374).

Mardi 16 décembre 1986, l'après-midi, à *seize heures*, et le soir, à *vingt et une heures trente* :

Discussion, soit sur rapport de la commission mixte paritaire, soit en nouvelle lecture, du projet de loi de finances pour 1987.

Eventuellement, suite de l'ordre du jour du vendredi 12 décembre 1986.

ANNEXE

*Questions orales inscrites à l'ordre du jour
du vendredi 5 décembre 1986*

Questions orales sans débat

N° 98. - M. Michel Debré souligne à M. le ministre des affaires étrangères qu'aux termes de l'article 53 de la Constitution les traités qui modifient les dispositions de nature législative ne peuvent être ratifiés qu'en vertu d'une loi ; que les contrôles aux frontières de la France sont un attribut de la souveraineté nationale et concernent les garanties fondamentales accordées aux citoyens pour l'exercice des libertés publiques ; que dans ces conditions il ne peut appartenir à un simple décret d'approuver les conventions aux termes desquels le Gouvernement supprime tout contrôle à ses frontières et les transfère aux frontières d'un autre Etat ; que dans ces conditions la convention franco-allemande du 13 juillet 1984 et toute convention similaire sont, pour ce qui concerne les dispositions essentielles, nulles et sans effet. Il lui demande en conséquence quelles sont ses intentions.

N° 148. - Mme Paulette Nevoux demande à M. le ministre des affaires étrangères de bien vouloir répondre à un nouveau cas dramatique d'enfant enlevé en Algérie : l'une des cinq mères ayant occupé l'ambassade de France à Alger durant trois mois a eu son enfant enlevé par le père il y a sept ans. Ce dernier vient de mourir et, normalement, la loi algérienne donne, dans ce cas, la tutelle à la mère. Or, celle-ci vient d'aller voir son enfant à Alger. Elle a été arrêtée à l'aéroport par la sûreté et retenue pendant quatre heures et demie. Ses papiers lui ont été confisqués pendant son séjour sans qu'aucune explication lui soit fournie. Elle n'a pu voir son fils qu'une heure, en présence de deux policiers en civil, dans un hôtel où elle avait été installée d'office par la direction générale de la sûreté nationale algérienne. De plus, il semblerait que l'enfant soit finalement confié à un oncle paternel. Elle lui demande ce qu'il pense d'une telle attitude et ce qu'il compte faire pour que cette mère retrouve enfin son enfant. Par ailleurs, un fonds avait été mis en place, alimenté par des subventions du ministère des affaires étrangères, de celui des affaires sociales et de celui des droits de la femme, qui permettait la prise en charge partielle des frais de séjour des mères concernées. Or, ce fonds n'est plus approvisionné. Elle lui demande quelles sont ses intentions à ce sujet.

N^o 141. - M. Bernard Savy attire l'attention de Mme le ministre délégué auprès du ministre des affaires sociales et de l'emploi, chargé de la santé et de la famille, sur le problème de l'hospitalisation privée. Avec le tiers des lits, 40 000 médecins et 150 000 salariés, elle offre ses soins à la moitié des malades hospitalisés. Ajoutons qu'on y effectue 40 p. 100 des accouchements, 40 p. 100 des hémodialyses, tandis qu'on y trouve 60 p. 100 du matériel à radiation ionisante. Cette évolution est pourtant réalisée dans des conditions particulièrement défavorables. Non seulement les prix de journée ont toujours été favorables au secteur public, mais encore cette différence est allée en s'aggravant pour atteindre cinq fois cette année : 2 000 F à l'assistance publique pour 400 F en clinique, pour des soins identiques. Certes, le prix de journée ne représente pas la réalité de la dépense puisque la comparaison n'inclut pas les mêmes paramètres et qu'il faut ajouter en clinique les frais de salle d'opération, le forfait médicamenteux, les examens complémentaires et les honoraires. Si l'on compare les coûts, donc les remboursements par la sécurité sociale, dont la prise en charge est presque toujours totale en chirurgie, les rapports sont presque identiques. En prenant l'exemple d'une appendicectomie en clinique catégorie A dans les Hauts-de-Seine et à l'hôpital de Neuilly, on constate que pour une même durée d'hospitalisation les caisses paieront, tout compris, 6 743 F en secteur privé, 12 473 F dans le secteur public. Il lui demande si elle ne pense pas que l'intérêt des malades et du système de protection sociale, dans l'esprit du programme de la majorité, est de réaliser rapidement les « conditions d'une saine concurrence entre l'hospitalisation privée et l'hospitalisation publique, fondées sur une égalité de traitement ». En dépit de sa nouvelle politique équitabile, le retard subi pour l'hospitalisation privée est loin d'être comblé : par exemple, 83 scanners seulement sur 181 au total en France. En attendant, ajoutons à cette situation anormale : l'interdiction aux bénéficiaires de l'aide médicale de pouvoir se faire hospitaliser en clinique, alors qu'elle ferait de sérieuses économies en la levant ; l'attitude difficile à comprendre de l'administration fiscale qui réclame des T.V.A. différentes aux établissements alors que la réglementation européenne prévoit qu'elle ne doit pas s'appliquer aux soins ; le retard d'actualisation de la liste des médicaments remboursés en clinique, qui remonte à 1973, alors que dans les hôpitaux cette liste est périodiquement révisée ; l'inégalité entre les deux secteurs en matière de service de réanimation (107 unités ont été construites dans le privé, sans obtenir la rémunération correspondante) ; l'inquiétude du secteur privé en matière d'urgences, presque toujours orientées vers le secteur public. Ce rapide bilan résume la situation difficile d'un secteur de la santé, pour lequel il lui demande une « égalité de traitement » avec le secteur public, promise avant le 16 mars 1986, c'est-à-dire une parité de prix et de règlements, permettant de lui redonner l'essor qu'il mérite, dans l'intérêt de la santé et de l'économie sociale.

N^o 146. - M. Jacques Fleury attire l'attention de M. le ministre des affaires sociales et de l'emploi sur la situation d'une catégorie de handicapés dont la prise en charge, dans l'état actuel de la législation, n'est pas assurée. Il s'agit, en effet, d'handicapés adultes, trop âgés pour rester en Impro, insuffisamment handicapés pour justifier leur entrée dans une maison d'accueil spécialisée. Leur état nécessite un accueil particulier impliquant dans la journée une activité qui leur permette d'être confrontés à la vie sociale, sans pour autant les couper de leurs familles qui les hébergent le soir. La législation sur la décentralisation n'a pas déterminé qui de l'Etat ou des départements avait compétence pour assurer leur prise en charge financière. C'est pourquoi il lui demande quelles dispositions il compte prendre pour combler ce vide juridique. Par ailleurs, un cas concret se pose dans le département de la Somme. A compter du 1^{er} janvier 1987, dix adultes handicapés, jusque-là accueillis par dérogation dans un Impro, se retrouveront sans structure d'accueil car celui-ci va disparaître. L'association Les Alençons avait mis en place, dès 1982, un projet de section thérapeutique occupationnelle, dont la réalisation se heurte aujourd'hui à la question de savoir qui, de l'Etat ou du département, supporterait la charge financière de cette structure ; la plupart des familles ne pouvant à l'évidence supporter raisonnablement et durablement cette charge. C'est pourquoi - et compte tenu de l'urgence - il lui demande les mesures concrètes qu'il envisage de prendre pour répondre à l'inquiétude des familles.

N^o 144. - M. Emile Koehl attire l'attention de M. le Premier ministre sur la continuité de la présence d'une batellerie française sur le Rhin, qui paraît aujourd'hui menacée. La Compagnie française de navigation rhénane, seul armement français sur le Rhin, ne peut continuer à fonctionner si la participation financière annuelle de l'Etat ne peut lui être assurée. En effet,

les ministères de tutelle de la Compagnie française de navigation rhénane, à savoir les transports et les finances, ont soumis au Gouvernement, pour décision, le maintien ou la suppression du soutien des pouvoirs publics pour l'exercice 1987 et les suivants. L'enjeu ne se limite pas à la perte de 530 emplois, mais aussi au retentissement d'un tel abandon dans les institutions internationales rhénanes, dont le siège de certaines, plus précisément celui de la commission centrale pour la navigation du Rhin, est implanté à Strasbourg. La disparition de la corporation séculaire de la batellerie alsacienne entraînerait aussi la fermeture du lycée professionnel qui est un modèle du genre en Europe. Il faudra aussi éviter des réactions violentes, notamment le blocage du trafic en secteur international. C'est pourquoi il lui demande de maintenir le soutien de l'Etat, car sinon la France cesserait d'être présente sur la plus grande artère fluviale d'Europe et l'Alsace perdrait une partie de son rôle aux avant-postes de la compétition économique internationale.

N^o 149. - M. Roger Holeindre demande à M. le ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports, chargé des transports, s'il est exact que la S.N.C.F. a accordé des moyens de transport privilégiés, sinon gratuits, aux personnes venues manifester jeudi 4 décembre à Paris. Ces dispositions seront-elles renouvelées pour d'autres manifestations et sur quels critères ? Est-ce un moyen de résorber le déficit de la S.N.C.F. ? Quelles sont les intentions du Gouvernement sur le projet de loi Devaquet après la manifestation ?

N^o 139. - M. André Durr appelle, une nouvelle fois, l'attention de M. le ministre de l'industrie, des P. et T. et du tourisme, sur la situation gravissime dans laquelle se trouve la société Graffenstaden Machines-Outils. Depuis le 29 septembre 1986, les entreprises Graffenstaden et Huré sont en redressement judiciaire. La situation se dégrade très rapidement dans la mesure où l'Etat et les actionnaires maintiennent leur désengagement. Les licenciements massifs ne vont qu'accroître considérablement la très vive tension sociale qui règne à Illkirch-Graffenstaden, d'une part, et accentuer les difficultés économiques du département du Bas-Rhin, d'autre part. Qu'on le veuille ou non, la responsabilité des pouvoirs publics et des actionnaires est loin d'être négligeable. Manifestement, l'Etat - et notamment le gouvernement précédent - n'a pas contrôlé l'utilisation conforme à leur destination des fonds publics versés et les actionnaires, quant à eux, se sont refusés à établir un nouveau plan ainsi que les pouvoirs publics le leur avaient demandé au mois de mars de cette année. Le conseil municipal d'Illkirch-Graffenstaden - à travers son député-maire - a manifesté son soutien le plus ferme aux personnels de l'usine ainsi qu'aux sous-traitants, fournisseurs et à toutes les entreprises qui ont apporté leur contribution aux investissements effectués dans cette unité et qui, aujourd'hui, faute de voir leurs créances honorées, sont en état de cessation de paiement. Alors que cette ville d'Alsace vit des heures particulièrement douloureuses, il lui demande de lui faire part avec la plus grande précision de l'état de ce dossier. A cet égard, il souhaiterait, en particulier, avoir des assurances fermes en ce qui concerne le maintien des activités sur le site de Graffenstaden, car l'industrie de la machine-outil est vitale, stratégique et également garante d'une certaine indépendance nationale. Il lui demande s'il ne lui paraît pas opportun qu'un débat soit organisé au Parlement sur l'avenir de la machine-outil en France. En tout cas, il souhaiterait connaître la philosophie gouvernementale en la matière. Enfin, il lui rappelle que les organisations syndicales ont présenté un projet de plan social en faveur des futurs licenciés. A ce sujet, il le prie de bien vouloir lui donner des assurances précises et chiffrées car, en la circonstance, il serait anormal que des salariés alsaciens ne bénéficient pas des mêmes avantages que leurs compatriotes appartenant à d'autres régions françaises. Le plan social doit être complet et respecter les légitimes intérêts moraux et matériels du personnel.

N^o 143. - M. Rémy Auchedé interroge M. le ministre de l'industrie, des P. et T. et du tourisme, sur la production charbonnière et sur la situation particulière des houillères du Nord-Pas-de-Calais, dont l'avenir se trouve gravement compromis. Le directeur général des houillères du Nord-Pas-de-Calais vient de tenir des propos sans ambiguïté à ce sujet : « Faut-il tirer un trait définitif sur les houillères ? Eh bien, moi, je réponds et même je crie : Oui !... Mettez-vous bien ça dans la tête, le charbon, c'est fini ; les subventions de l'Etat, c'est fini !... » Ce responsable a même révélé le calendrier pour atteindre l'objectif d'une complète liquidation de la production charbonnière dans le Nord-Pas-de-Calais. Avec la fermeture d'un puits chaque année, c'est la fin du bassin houiller pour 1991. Les effectifs du personnel, actuellement de 14 000,

seraient ramenés à 2 000 dans les secteurs dits de diversification. Cela entraînerait également la fin du statut du mineur. Il en résulterait une situation très préoccupante pour les intérêts de cette région et de ses populations déjà fortement touchées par le chômage et la pauvreté. Il lui demande quelles mesures il compte prendre pour sauver une production, le charbon, qui, aux dires du personnel et des populations minières, a encore un avenir important. Il souhaite savoir ce que compte faire le Gouvernement face à ce plan mis en place actuellement par la direction générale des houillères du Nord - Pas-de-Calais.

N° 147. - Mme Marie-France Lecuir souhaite connaître les intentions de M. le ministre de l'éducation nationale en ce qui concerne les missions académiques à la formation des personnels de l'éducation nationale. Créées en 1982 pour répondre à un besoin de formation permanente des enseignants du second degré, ces missions, placées sous l'autorité des recteurs, ont organisé des stages de formation avec la participation d'enseignants en poste et de personnels administratifs ou mis à disposition des recteurs. C'est tout naturellement aux missions qu'il a été demandé d'assurer en particulier les formations complémentaires des professeurs d'enseignement général (P.E.G.C.) et les formations à l'informatique. La diminution des crédits, l'absence de projet ou de consignes précises ne manquent pas d'inquiéter les diverses parties prenantes des missions académiques.

N° 145. - M. Alain Richard souhaite faire part à M. le ministre de la culture et de la communication de sa stupéfaction en constatant que la rémunération des auteurs et compositeurs, prélevée forfaitairement à l'occasion de l'achat des cassettes vierges, a été assujettie à la T.V.A., au taux maximal, de surcroît, en vertu d'une instruction ministérielle du 12 septembre 1986. Il lui rappelle que la loi du 3 juillet 1985 portant réforme des droits d'auteur a expressément prévu en son article 32 que la rémunération pour copie privée est exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée. Cette disposition, introduite sous forme d'amendement, et d'ailleurs votée à l'unanimité, n'avait pas donné lieu à l'application de l'article 40 de la Constitution, car il était évident, aux yeux du Gouvernement comme à ceux de la commission des finances, que cette rémunération forfaitaire avait par elle-même le caractère d'un droit d'auteur ; or les droits d'auteur sont, depuis l'origine, intégralement exonérés de la T.V.A. La commission représentative des auteurs et producteurs, des fabricants, des consommateurs et des pouvoirs publics, qui a réussi à fixer à l'amiable le taux de cette rémunération, a demandé que l'esprit et la lettre de la loi soient respectés, et que l'engagement pris par l'Etat soit tenu. Il lui demande quelle action il compte mener auprès de son collègue ministre du budget, signataire de la circulaire prise à tort, pour remédier à cette violation flagrante de la volonté du Parlement, qui ferait peser sur les usagers des cassettes un prélèvement, indû d'au moins 50 millions de francs en 1987.

NOMINATION DE RAPporteur

COMMISSION DES AFFAIRES CULTURELLES,
FAMILIALES ET SOCIALES

M. Michel Jacquemin a été nommé rapporteur pour avis du projet de loi relatif au conseil de prud'hommes (n° 495).

QUESTIONS ORALES SANS DÉBAT

*Etablissements d'hospitalisation, de soins et de cure
(cliniques et établissements privés)*

141. - 3 décembre 1986. - M. Bernard Savy attire l'attention de Mme le ministre délégué auprès du ministre des affaires sociales et de l'emploi, chargé de la famille sur le problème de l'hospitalisation privée. Avec le tiers des lits, 40 000 médecins et 150 000 salariés, elle offre ses soins à la moitié des malades hospitalisés. Ajoutons qu'on y effectue 40 p. 100 des accouchements, 40 p. 100 des hémodialyses, tandis qu'on y trouve 60 p. 100 du matériel à radiation ionisante. Cette évolution est pourtant réalisée dans des conditions particulièrement défavorables. Non seulement les prix de journée ont toujours été favorables au secteur public, mais encore cette différence est allée en s'aggravant pour atteindre 5 fois cette année, 2 000 francs à l'A.P. pour 400 francs en clinique, pour des soins identiques. Certes, le prix de la journée ne représente pas la réalité de la dépense puisque la comparaison n'inclut pas les mêmes paramètres et qu'il faut ajouter en clinique les frais de salle d'opération, le forfait

médicament, les examens complémentaires et les honoraires. Si l'on compare les coûts, donc les remboursements par la sécurité sociale, dont la prise en charge est presque toujours totale en chirurgie, les rapports sont presque identiques. En prenant l'exemple d'une appendicectomie en clinique catégorie A dans les Hauts-de-Seine et à l'hôpital de Neuilly, on constate que pour une même durée d'hospitalisation, les caisses paieront, tout compris : 6 743 francs en secteur privé, 12 473 francs dans le secteur public. Il lui demande si elle ne pense pas que l'intérêt des malades et du système de protection sociale, dans l'esprit du programme de la majorité, est de réaliser rapidement les « conditions d'une saine concurrence entre l'hospitalisation privée et l'hospitalisation publique, fondées sur une égalité de traitement ». En dépit de sa nouvelle politique équilibrée, le retard subi pour l'hospitalisation privée est loin d'être comblé ; par exemple 83 scanners seulement sur 181 au total en France. En attendant, ajoutons à cette situation anormale : l'interdiction aux bénéficiaires de l'aide médicale de pouvoir se faire hospitaliser en clinique, alors qu'elle ferait de sérieuses économies en la levant. L'attitude difficile à comprendre de l'administration fiscale qui réclame des T.V.A. différentes aux établissements alors que la réglementation européenne prévoit qu'elle ne doit pas s'appliquer aux soins. Le retard d'actualisation de la liste des médicaments remboursés en clinique, qui remonte à 1973, alors que dans les hôpitaux cette liste est périodiquement révisée. L'inégalité entre les deux secteurs en matière de service de réanimation : 107 unités ont été construites dans le privé, sans obtenir la rémunération correspondante. L'inquiétude du secteur privé en matière d'urgences, presque toujours orientées vers le secteur public. Ce rapide bilan résume la situation difficile d'un secteur de la santé, pour lequel il lui demande une « égalité de traitement » avec le secteur public, promise avant le 16 mars 1986, c'est-à-dire une parité de prix et de règlements, permettant de lui redonner l'essor qu'il mérite, dans l'intérêt de la santé et de l'économie sociale.

Lait et produits laitiers (lait)

142. - 3 décembre 1986. - M. Lucien Richard appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture sur un certain nombre de pratiques constatées dans différents pays de la Communauté européenne et qui aboutissent à fausser le jeu de la concurrence normale entre les Etats membres. En ce qui concerne la production laitière, soumise par ailleurs, depuis 1984, au système des « quotas », il constate que trois phénomènes contribuent à aggraver la situation financière - et le statut social - des producteurs français : il s'agit en premier lieu des disparités considérables entre les prix versés aux producteurs d'un pays à l'autre. Il s'agit en second lieu de distorsions fiscales au niveau de la T.V.A. ; certains Etats n'exigeant pas la restitution au Trésor public des sommes prévues à ce titre par les agriculteurs. Il s'agit également de la croissance des importations de produits de substitution du lait en provenance de pays tiers, lesquelles contribuent à l'évidence à aggraver la crise résultant de la surproduction et à gommer les effets d'une politique intra-communautaire de limitation de la production. En ce qui concerne la production de viande bovine, les distensions de concurrence sont tout aussi criantes ; l'action combinée des M.C.M. et des aides nationales aboutit à accélérer la baisse des prix à la production et à plonger l'élevage français dans une crise sans précédent. Il lui demande, sur les quatre points évoqués dans la présente question, de bien vouloir lui faire connaître la position du Gouvernement, ainsi que de lui dire s'il envisage de saisir les instances de Bruxelles afin d'obtenir les explications qui s'imposent.

Charbon (houillères : Nord - Pas-de-Calais)

143. - 3 décembre 1986. - M. Rémy Auchadé interroge M. le ministre de l'industrie, des P. et T. et du tourisme sur la production charbonnière et sur la situation particulière des Houillères du Nord - Pas-de-Calais, dont l'avenir se trouve gravement compromis. Le directeur général des Houillères du Nord - Pas-de-Calais vient de tenir des propos sans ambiguïté à ce sujet : « Faut-il tirer un trait définitif sur les houillères ? Et bien, moi, je réponds et même je crie : oui !... Mettez vous bien ça dans la tête, le charbon, c'est fini ; les subventions de l'Etat, c'est fini !... » Ce responsable a même révélé le calendrier pour atteindre l'objectif d'une complète liquidation de la production charbonnière dans le Nord - Pas-de-Calais. Avec la fermeture d'un puits chaque année, c'est la fin du bassin houiller pour 1991. Les effectifs du personnel, actuellement de 14 000, seraient ramenés à 2 000 dans les sec-

teurs dits de diversification. Cela entraînerait également la fin du statut du mineur. Il en résulterait une situation très préoccupante pour les intérêts de cette région et de ses populations déjà fortement touchées par le chômage et la pauvreté. Il lui demande quelles mesures il compte prendre pour sauver une production, le charbon, qui, aux dires du personnel et des populations minières, a encore un avenir important. Il souhaite savoir ce que compte faire le Gouvernement face à ce plan mis en place actuellement par la Direction générale des Houillères du Nord-Pas-de-Calais.

Transports fluviaux (entreprises : Alsace)

144. - 3 décembre 1986. - **M. Emile Koehl** attire l'attention de **M. le Premier ministre** sur la continuité de la présence d'une batellerie française sur le Rhin, qui paraît aujourd'hui menacée. La Compagnie française de navigation rhénane, seul armement français sur le Rhin, ne peut continuer à fonctionner si la participation financière annuelle de l'Etat ne peut lui être assurée. En effet, les ministères de tutelle de la Compagnie française de navigation rhénane, à savoir les transports et les finances, ont soumis au Gouvernement, pour décision, le maintien ou la suppression du soutien des pouvoirs publics pour l'exercice 1987 et les suivants. L'enjeu ne se limite pas à la perte de 530 emplois, mais aussi au retentissement d'un tel abandon dans les institutions internationales rhénanes, dont le siège de certaines, plus précisément celui de la commission centrale pour la navigation du Rhin, est implanté à Strasbourg. La disparition de la corporation séculaire de la batellerie alsacienne entraînerait aussi la fermeture du lycée professionnel qui est un modèle du genre en Europe. Il faudra aussi éviter des réactions violentes, notamment le blocage du trafic en secteur international. C'est pourquoi il lui demande de maintenir le soutien de l'Etat, car sinon la France cesserait d'être présente sur la plus grande artère fluviale d'Europe, et l'Alsace perdrait une partie de son rôle aux avant-postes de la compétition économique internationale.

T.V.A. (champ d'application)

145. - 3 décembre 1986. - **M. Alain Richard** souhaite faire part à **M. le ministre de la culture et de la communication** de sa stupéfaction en constatant que la rémunération des auteurs et compositeurs, prélevée forfaitairement à l'occasion de l'achat des cassettes vierges, a été assujettie à la T.V.A., au taux maximal de surcroît, en vertu d'une instruction ministérielle du 12 septembre 1986. Il lui rappelle que la loi du 3 juillet 1985 portant réforme des droits d'auteur, a expressément prévu en son article 32 que la rémunération pour copie privée est exonérée de la taxe à la valeur ajoutée. Cette disposition, introduite sous forme d'amendement, et d'ailleurs votée à l'unanimité, n'avait pas donné lieu à application de l'article 40 de la Constitution car il était évident, aux yeux du Gouvernement comme à ceux de la commission des finances, que cette rémunération forfaitaire avait par elle-même le caractère d'un droit d'auteur ; or les droits d'auteur sont depuis l'origine intégralement exonérés de la T.V.A. La commission représentative des auteurs et producteurs, des fabricants, des consommateurs et des pouvoirs publics, qui a réussi à fixer à l'amiable le taux de cette rémunération, a demandé que l'esprit et la lettre de la loi soient respectés et que l'engagement pris par l'Etat soit tenu. Il lui demande quelle action il compte mener auprès de son collègue ministre du budget, signataire de la circulaire prise à tort, pour remédier à cette violation flagrante de la volonté du Parlement qui ferait peser sur les usagers des cassettes un prélèvement indu d'au moins cinquante millions de francs en 1987.

Handicapés (établissements : Somme)

146. - 3 décembre 1986. - **M. Jacques Fleury** attire l'attention de **M. le ministre des affaires sociales et de l'emploi** sur la situation d'une catégorie d'handicapés, dont la prise en charge, dans l'état actuel de la législation, n'est pas assurée. Il s'agit en effet d'handicapés adultes, trop âgés pour rester en Impro, insuffisamment handicapés pour justifier leur entrée dans une maison d'accueil spécialisé. Leur état nécessite un accueil particulier impliquant dans la journée une activité

qui leur permette d'être confrontés à la vie sociale, sans pour autant les couper de leurs familles qui les hébergent le soir. La législation sur la décentralisation n'a pas déterminé qui de l'Etat ou des départements avait compétence pour assurer leur prise en charge financière. C'est pourquoi il lui demande quelles dispositions il compte prendre pour combler ce vide juridique. Par ailleurs, un cas concret se pose dans le département de la Somme. A compter du 1^{er} janvier 1987, dix adultes handicapés, jusque-là accueillis par dérogation dans un Impro, se retrouveront sans structure d'accueil car celui-ci va disparaître. L'association « Les Alençons » avait mis en place, dès 1982, un projet de section thérapeutique occupationnelle, dont la réalisation se heurte aujourd'hui à la question de savoir qui, de l'Etat ou du département, supporterait la charge financière de cette structure ; la plupart des familles ne pouvant à l'évidence supporter raisonnablement et durablement cette charge. C'est pourquoi - et compte tenu de l'urgence - il lui demande les mesures concrètes qu'il envisage de prendre pour répondre à l'inquiétude des familles.

Enseignement secondaire (personnel)

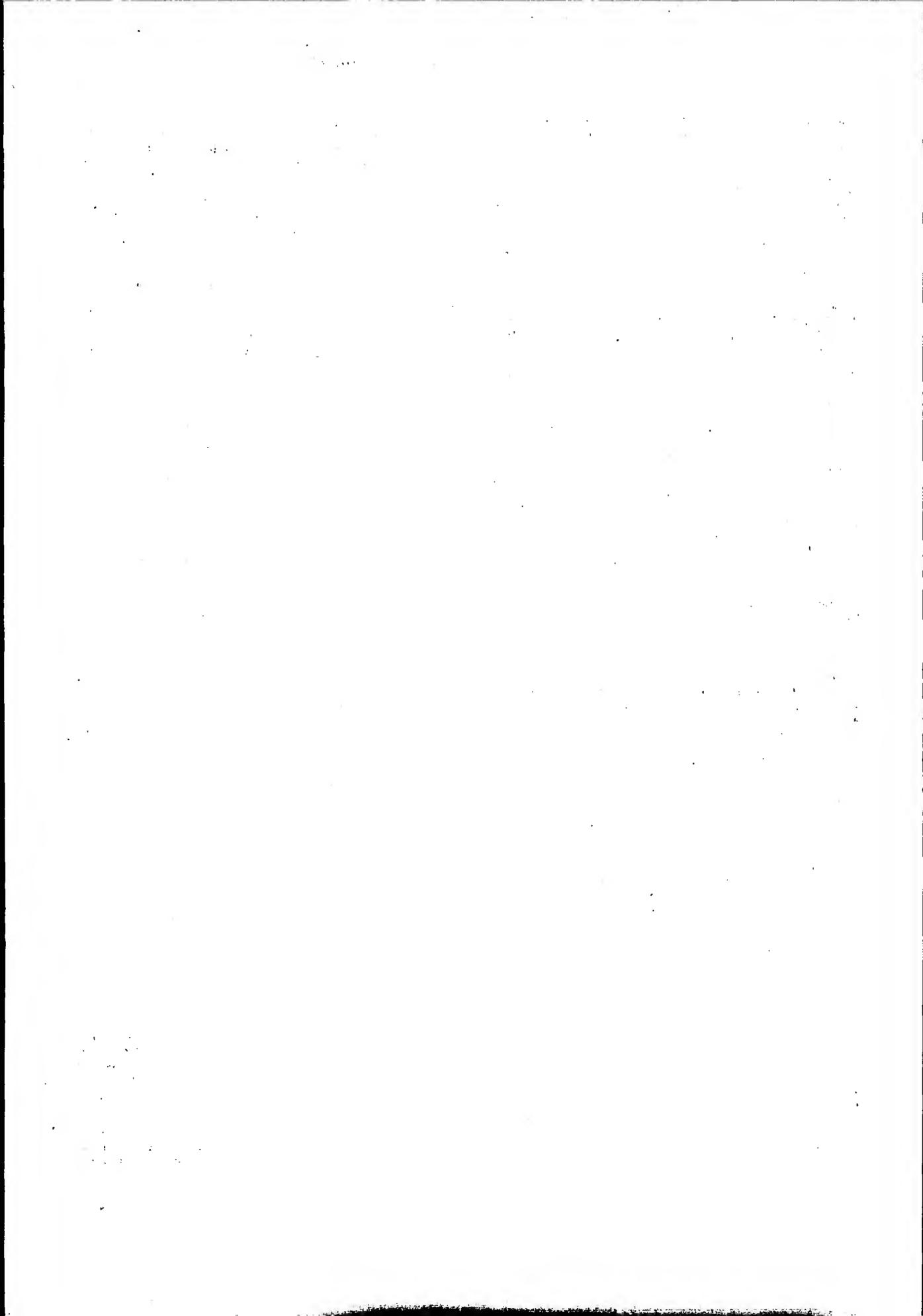
147. - 3 décembre 1986. - **Mme Marie-France Lecuir** souhaite connaître les intentions de **M. le ministre de l'éducation nationale** en ce qui concerne les missions académiques à la formation des personnels de l'éducation nationale. Créés en 1982 pour répondre à un besoin de formation permanente des enseignants du second degré, ces missions, placées sous l'autorité des recteurs, ont organisé des stages de formation avec la participation d'enseignants en poste et de personnels administratifs ou mis à disposition des recteurs. C'est tout naturellement aux missions qu'il a été demandé d'assurer en particulier les formations complémentaires des professeurs d'enseignement général (P.E.G.C.) et les formations à l'informatique. La diminution des crédits, l'absence de projet ou de consignes précises ne manquent pas d'inquiéter les diverses parties prenantes des missions académiques.

Divorce (droits de garde et de visite)

148. - 3 décembre 1986. - **Mme Paulette Nevoux** demande à **M. le ministre des affaires étrangères** de bien vouloir répondre à un nouveau cas dramatique d'enfant enlevé en Algérie : l'une des cinq mères ayant occupé l'ambassade de France à Alger durant trois mois a eu son enfant enlevé par le père il y a sept ans. Ce dernier vient de mourir et, normalement, la loi algérienne donne, dans ce cas, la tutelle à la mère. Or celle-ci vient d'aller voir son enfant à Alger. Elle a été arrêtée à l'aéroport par la Sûreté et retenue pendant quatre heures et demie. Ses papiers lui ont été confisqués pendant son séjour sans qu'aucune explication lui soit fournie. Elle n'a pu voir son fils qu'une heure, en présence de deux policiers en civil, dans un hôtel où elle avait été installée d'office par la direction générale de la sûreté nationale algérienne. De plus, il semblerait que l'enfant soit finalement confié à un oncle paternel. Elle lui demande ce qu'il pense d'une telle attitude et ce qu'il compte faire pour que cette mère retrouve enfin son enfant. Par ailleurs, un fonds avait été mis en place, alimenté par des subventions du ministère des affaires étrangères, de celui des affaires sociales et de celui des droits de la femme, qui permettait la prise en charge partielle des frais de séjour des mères concernées. Or ce fonds n'est plus approvisionné. Elle lui demande quelles sont ses intentions à ce sujet.

S.N.C.F. (fonctionnement)

149. - 3 décembre 1986. - **M. Roger Holoindre** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports, chargé des transports**, s'il est exact que la S.N.C.F. a accordé des moyens de transport privilégiés, sinon gratuits, aux personnes venues manifester jeudi 4 décembre à Paris. Ces dispositions seront-elles renouvelées pour d'autres manifestations et sur quels critères. Est-ce un moyen de résorber le déficit de la S.N.C.F. Quelles sont les intentions du Gouvernement sur le projet de loi Devaquet après la manifestation.



ABONNEMENTS

EDITIONS		FRANCE et outre-mer	ETRANGER	
Codes	Titres	Francs	Francs	
	DEBATS DE L'ASSEMBLEE NATIONALE :			Les DEBATS de L'ASSEMBLEE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes :
00	Compte rendu 1 an	107	061	- 03 : compte rendu intégral des séances ;
30	Questions 1 an	107	063	- 33 : questions écrites et réponses des ministres.
00	Table compte rendu 1 an	51	05	Les DEBATS du SENAT font l'objet de deux éditions distinctes :
00	Table questions 1 an	51	04	- 06 : compte rendu intégral des séances ;
				- 36 : questions écrites et réponses des ministres.
	DEBATS DU SENAT :			Les DOCUMENTS de L'ASSEMBLEE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes :
00	Compte rendu 1 an	90	534	- 07 : projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions.
30	Questions 1 an	90	340	- 27 : projets de lois de finances.
00	Table compte rendu 1 an	51	00	Les DOCUMENTS DU SENAT comprennent les projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions.
00	Table questions 1 an	51	51	
	DOCUMENTS DE L'ASSEMBLEE NATIONALE :			
07	Série ordinaire 1 an	004	1 000	
27	Série budgétaire 1 an	201	302	
	DOCUMENTS DU SENAT :			
00	Un an 1 an	004	1 030	

DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION
 26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15
 Téléphone : Renseignements : (1) 45-75-02-31
 Administration : (1) 45-75-01-30
 TELEX : 201176 F DIRJO-PARIS

En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande.

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

Prix du numéro : 3 F

(Fascicule de un ou plusieurs cahiers pour chaque journée de débats; celle-ci pouvant comporter une ou plusieurs séances.)

