

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

1^{re} Législature

2^e SESSION ORDINAIRE DE 1961-1962

COMPTE RENDU INTEGRAL — 74^e SEANCE

2^e Séance du Lundi 23 Juillet 1962.

SOMMAIRE

1. — Protection du patrimoine historique et esthétique de la France.
— Discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat (p. 2772).

MM. Mignot, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République; Boinvilliers, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

Discussion générale: MM. Jean-Paul Palewski, Mairaux, ministre d'Etat chargé des affaires culturelles.

Art. 1^{er}.

M. du Halgouët.

Amendement n° 1 de la commission tendant à supprimer la mention et l'intitulé du titre I: M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles. — Adoption.

Amendements n° 2 de la commission et n° 37 du Gouvernement tendant à une nouvelle rédaction de l'article: MM. le rapporteur, le ministre d'Etat. — Adoption de l'amendement n° 37.

Art. 2.

Amendement n° 3 de la commission tendant à une nouvelle rédaction de l'article et sous-amendements n° 38 et n° 39 du Gouvernement: MM. le ministre d'Etat, le rapporteur, Mazlol, ministre de la construction. — Adoption des sous-amendements n° 38 et n° 39 et de l'amendement n° 3 modifié.

Art. 3 et 4.

Amendements n° 4 et n° 5 de la commission tendant à supprimer les articles 3 et 4:

M. le rapporteur. — Adoption.

Art. 5.

Amendement n° 6 de la commission tendant à supprimer la mention et l'intitulé du titre II. — Adoption.

Amendement n° 7 de la commission, tendant à une nouvelle rédaction de l'article 5, et amendement n° 26 du Gouvernement: MM. le ministre de la construction, le rapporteur, Kir. — Rejet de l'amendement n° 7 et adoption de l'amendement n° 26.

Adoption de l'article 5 modifié.

Après l'article 5.

Amendements n° 8 et n° 9 de la commission tendant à insérer des articles nouveaux: MM. le rapporteur, le ministre d'Etat, Sammarcelli, président de la commission.

Renvol du projet de loi à la commission.

Suspension et reprise de la séance.

*

2. — Modification de l'ordre du jour (p. 2781).

MM. le président, Giscard d'Estaing, ministre des finances et des affaires économiques.

3. — Réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière. — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 2781).

Art. 24.

Amendement n° 8 rectifié de M. Bailanger, tendant à une nouvelle rédaction de l'article: MM. Bailanger, Marc Jacquet, rapporteur général. — Rejet.

Amendement n° 38 de la commission des finances et sous-amendement n° 87 de M. Denvers: M. le rapporteur général. — Adoption du sous-amendement n° 87 et de l'amendement n° 38 modifié.

Amendement n° 23 du Gouvernement et sous-amendement n° 39 de la commission: MM. Giscard d'Estaing, ministre des finances, le rapporteur général. — Adoption du sous-amendement n° 39 et de l'amendement n° 23 modifié.

Amendement n° 24 rectifié du Gouvernement: M. le ministre des finances. — Adoption.

Amendement n° 89 de la commission: M. le rapporteur général. — Adoption.

Amendement n° 25 du Gouvernement: M. le ministre des finances. — Adoption.

Amendement n° 26 du Gouvernement et sous-amendement n° 74 rectifié de M. Chauvet: MM. le ministre des finances, le rapporteur général, Chauvet. — Adoption du sous-amendement n° 74 dans une nouvelle rédaction et de l'amendement n° 26 modifié.

Adoption de l'article 24 modifié.

Art. 25.

Amendement n° 27 du Gouvernement tendant à une nouvelle rédaction de l'article: M. le ministre des finances.

Sous-amendement n° 73 de MM. Nihès et Cance: MM. Bailanger, le rapporteur général, le ministre des finances. — Rejet.

Sous-amendement n° 59 de la commission de la production et des échanges: M. Bertrand Denis, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges. — Adoption.

Sous-amendement n° 40 de la commission des finances: M. le rapporteur général. — Adoption.

Sous-amendements n° 88 de M. Marc Jacquet et n° 41 rectifié de la commission des finances: MM. le rapporteur général, le ministre des finances. — Retrait du sous-amendement n° 88 et adoption du sous-amendement n° 41 rectifié.

Sous-amendement n° 43 de la commission des finances et de M. Burlot : MM. le rapporteur général, le ministre des finances, Burlot. — Rejet.

Sous-amendements n° 42 de la commission des finances et n° 72 de M. Georges Bonnet et plusieurs de ses collègues : MM. le rapporteur général, Courant. — Retrait du sous-amendement n° 42 et adoption du sous-amendement n° 72.

Adoption de l'amendement n° 27 modifié.

Art. 26.

Amendement n° 44 de la commission des finances et de M. Chauvet : MM. le rapporteur général, le ministre des finances, Chauvet.

Sous-amendement n° 86 de M. Denvers : M. Schmitt. — Adoption.

Adoption de l'amendement n° 44 modifié et de l'article 26 complété.

Art. 27.

Amendement n° 76 de MM. Carter, Roulland et Dreyfous-Ducas : MM. Dreyfous-Ducas, le rapporteur général, le ministre des finances. — Retrait.

Adoption de l'article 27.

Art. 28. — Adoption.

Art. 29.

Amendement n° 10 de MM. Grenier et Lolive : MM. Ballanger, le rapporteur général, Coudray. — Rejet.

Amendement n° 45 de la commission des finances : MM. le rapporteur général, le ministre des finances, Burlot, Courant, Maziol, ministre de la construction, Boscher. — Adoption de l'amendement modifié.

Amendement n° 28 rectifié du Gouvernement. — Retrait.

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

MM. le rapporteur général, Coudray, le ministre des finances.

Adoption de l'article 29 modifié.

Après l'article 29.

Amendement n° 47 de la commission des finances tendant à insérer un article nouveau : MM. le rapporteur général, le ministre des finances, Burlot. — Retrait.

4. — Réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière. — Seconde délibération d'un projet de loi (p. 2798).

Art. 12.

MM. Giscard d'Estaing, ministre des finances ; Bertrand Denls, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges.

Adoption de l'article 12.

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

5. Protection du patrimoine historique et esthétique de la France. — Reprise de la discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat (p. 2798).

MM. Malraux, ministre d'Etat chargé des affaires culturelles ; le président, Dumas, secrétaire d'Etat chargé des relations avec le Parlement.

Après l'article 5.

Amendements n° 8 et n° 9 de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République tendant à insérer des articles nouveaux. — Adoption.

Amendement n° 41 de M. Quinson et plusieurs de ses collègues tendant à insérer un article nouveau : MM. Sy, Mignot, rapporteur ; Maziol, ministre de la construction. — Rejet au scrutin.

Art. 6.

Amendement n° 10 de la commission tendant à une nouvelle rédaction de l'article : M. le rapporteur. — Adoption.

Art. 7.

Amendement n° 11 de la commission tendant à une nouvelle rédaction de l'article. — Adoption.

Art. 8.

Amendements n° 12 de la commission et n° 27 du Gouvernement tendant à une nouvelle rédaction de l'article. — Retrait de l'amendement n° 12 et adoption de l'amendement n° 27.

Après l'article 8.

Amendement n° 13 de la commission tendant à insérer un article nouveau et sous-amendement n° 28 du Gouvernement : M. le rapporteur. — Adoption du sous-amendement n° 28 et de l'amendement n° 13 modifié.

Amendement n° 14 de la commission tendant à insérer un article nouveau et sous-amendement n° 29 du Gouvernement : M. le rapporteur. — Adoption du sous-amendement n° 29 et de l'amendement n° 14 modifié.

Amendement n° 40 du Gouvernement tendant à insérer un article nouveau : MM. le ministre de la construction, le rapporteur. — Adoption.

Art. 9.

Amendement n° 15 de la commission tendant à une nouvelle rédaction de l'article. — Adoption.

Art. 10.

Amendement n° 16 de la commission tendant à une nouvelle rédaction de l'article et sous-amendement n° 30 du Gouvernement. — Adoption du sous-amendement n° 30 et de l'amendement n° 16 modifié.

Art. 11.

Amendement n° 17 de la commission tendant à une nouvelle rédaction de l'article et sous-amendement n° 31 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre de la construction, Ville-dieu, Jean-Paul Palewski. — Adoption du sous-amendement n° 31 et de l'amendement n° 17 modifié.

Art. 12.

Amendement n° 18 de la commission tendant à une nouvelle rédaction et sous-amendement n° 32 du Gouvernement : M. le rapporteur. — Adoption du sous-amendement n° 32 et de l'amendement n° 18 modifié.

Art. 13.

Amendement n° 19 de la commission tendant à supprimer la mention et l'intitulé du titre III. — Adoption.

Amendement n° 20 de la commission tendant à une nouvelle rédaction de l'article 13 et sous-amendement n° 33 du Gouvernement. — Adoption du sous-amendement n° 33 et de l'amendement n° 20 modifié.

Art. 14.

Amendements n° 21 de la commission et n° 34 du Gouvernement tendant à une nouvelle rédaction de l'article : MM. le rapporteur, le ministre de la construction. — Retrait de l'amendement n° 34, remplacé par un sous-amendement qui est adopté.

Adoption de l'amendement n° 21 modifié qui devient l'article 14.

Amendement n° 35 du Gouvernement tendant à compléter l'article 14 : MM. le ministre de la construction, le rapporteur. — Adoption de l'amendement et de l'article 14 ainsi complété.

Art. 15.

Amendement n° 22 de la commission tendant à la suppression de l'article : M. le rapporteur. — Adoption.

Art. 16.

Amendement n° 23 de la commission tendant à la suppression de l'article : M. le rapporteur. — Retrait.

Amendement n° 36 de la commission tendant à compléter l'article 16. — Adoption.

Adoption de l'article 16 complété.

Après l'article 16.

Amendement n° 24 et n° 25 de la commission tendant à insérer des articles nouveaux : M. le rapporteur. — Adoption.

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

6. — Ordre du jour (p. 2806).

PRESIDENCE DE M. JEAN CHAMANT,

vice-président.

La séance est ouverte à quinze heures.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

PROTECTION DU PATRIMOINE HISTORIQUE ET ESTHÉTIQUE DE LA FRANCE

Discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat.

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière (n° 1607, 1839, 1838).

La parole est à M. Mignot, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.

M. André Mignot, rapporteur. Monsieur le président, messieurs les ministres, mes chers collègues, le texte qui nous vient du Sénat est relatif à une législation nouvelle préconisée par le Gouvernement pour assurer la protection du patrimoine historique et esthétique de la France. Néanmoins, ce texte prévoit une extension de cette législation à d'autres cas qui concernent, en général, les îlots insalubres.

Il est certain que la politique du logement consiste non seulement à construire des immeubles neufs, mais également à conserver le patrimoine immobilier de la France. Lorsque ce patrimoine est doublé, en outre, d'un intérêt historique et esthétique, il est logique et normal de rechercher des règles particulières de sauvegarde.

Effectivement, les textes jusqu'ici en vigueur qui sont la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et la loi du 2 mai 1930 sur les sites, visaient à protéger des immeubles déterminés. Le projet de loi qui vous est soumis conçoit une autre notion, celle de protéger non plus un immeuble pris individuellement mais un ensemble ou un groupe d'immeubles.

Sur tous ces principes, votre commission est pleinement d'accord avec le Gouvernement.

Le projet de loi a un double objet : régler d'une façon précise les travaux qui doivent être exécutés pour sauvegarder ce patrimoine historique ou esthétique et envisager des mesures exorbitantes du droit commun afin de permettre l'exécution de ces travaux.

C'est pourquoi, dans son ensemble, votre commission a retenu les principes et les idées du projet de loi sous réserve d'un certain nombre d'observations qu'il est de mon devoir de faire au nom de la commission.

Tout d'abord, il est bien certain que la création de secteurs sauvegardés entraînera des servitudes qui seront quelquefois très importantes, et il est indispensable que ces servitudes soient inscrites dans un cadre général.

Je sais bien que le texte prévoit des règlements d'administration publique pour harmoniser ces règles particulières avec les règles de l'urbanisme. Il n'en reste pas moins souhaitable de préciser, d'ores et déjà, cette pensée et, étant donné que des servitudes importantes vont être créées non seulement sur des immeubles mais sur des secteurs entiers, d'inscrire ces règles au même titre que les autres servitudes au plan d'urbanisme, du fait également que les plans d'urbanisme sont élaborés par les collectivités locales dont les décisions sont ratifiées ensuite par le pouvoir de tutelle.

C'est pourquoi votre commission a préconisé qu'au départ les collectivités locales prennent l'initiative ou de faire elles-mêmes des propositions aux pouvoirs publics ou, en tout cas, de donner un accord sur les solutions envisagées par les pouvoirs publics. C'est la raison pour laquelle nous avons modifié en la forme l'article 1^{er} en y insérant l'idée de base d'une consultation préalable des collectivités locales. D'ailleurs votre commission n'a fait que reprendre le texte même qui a été voté récemment par l'Assemblée concernant les zones à urbaniser en priorité et les zones d'aménagement différé.

Effectivement, le texte gouvernemental ne prévoyait pas, à l'origine, l'intervention des collectivités locales et il a bien fallu les prévoir de la même manière, puisque les Z. U. P. et les Z. A. D. créent elles aussi des servitudes à inscrire aux plans d'aménagement.

La deuxième idée qui a guidé votre commission a été que ces textes fort intéressants n'auront d'effet et donc d'intérêt que dans la mesure où un financement sera organisé pour assurer l'exécution du plan de travaux qui est à la base du secteur sauvegardé.

En effet, il s'agira bien souvent de vieux, de très vieux immeubles qui nécessiteront d'importants travaux et nous savons parfaitement que les travaux de consolidation sont fréquemment beaucoup plus coûteux que des travaux de démolition et de reconstruction. Notre souci étant de sauvegarder ce patrimoine, il nous faudra prévoir des crédits substantiels pour aboutir dans des conditions convenables à l'exécution du plan directeur de travaux du secteur.

Or, bien souvent, nous serons en face de propriétaires privés dont les ressources seront fort limitées et, si nous leur imposons des tâches déterminées entraînant des dépenses qui dépassent leurs moyens, l'efficacité de nos projets risque d'être atteinte. Aussi est-il indispensable que des financements particuliers soient prévus.

D'ailleurs, mon excellent collègue, M. de Maupeou, qui rapportait ce texte devant le Sénat a bien précisé la préoccupation de la commission sénatoriale dans ce passage de son rapport :

« Quant aux modalités financières, elles ne figurent pas en détail dans le projet de loi dont l'exposé des motifs indique cependant que les opérations envisagées pourront faire l'objet d'avances du F. N. A. T. et de subventions budgétaires.

« Les services interrogés par votre rapporteur ont bien voulu lui fournir les précisions suivantes :

« Le taux des subventions sera établi dans chaque cas particulier en vue d'aboutir à un équilibre d'ensemble de l'opération.

« Les travaux de remise en état des immeubles seront financés par un ensemble de moyens qui seront utilisés concurremment suivant la destination de l'immeuble et suivant la nature des travaux :

« — prêts et subventions du F. N. A. H. lorsque les locaux et les travaux entrent dans le cadre des interventions de cet organisme ;

« — prêts ordinaires du Crédit foncier ;

« — primes et prêts spéciaux bonifiés par une interprétation plus large des textes lorsque les locaux rénovés sont assimilables à des logements neufs (remise en état d'habitabilité, voire création de logements). »

Ainsi donc, je signale au Gouvernement que la grande préoccupation de la commission est d'assurer l'efficacité de ce texte par des règles de financement particulières.

C'est ce que votre commission a cru devoir traduire dans un article nouveau stipulant que la loi de finances devra prévoir et déterminer chaque année les conditions de financement de ces opérations.

Bien entendu, sur le plan de la rédaction, votre commission n'a pas d'amour-propre d'auteur. Elle a simplement voulu marquer par cet article sa volonté de voir assurer un financement particulier, compte tenu de la situation et des besoins qui se feront certainement sentir si l'on veut effectivement réaliser l'œuvre envisagée dans ce texte.

Enfin, la commission a apporté une modification profonde à ce texte en ce qui concerne l'article 5.

Toute cette première partie du texte intéresse M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles et votre commission — je l'ai dit tout à l'heure — a accepté bien volontiers ce principe de législation très exceptionnelle en raison du caractère digne d'intérêt du point de vue historique et esthétique.

Est-ce que les mesures particulières énoncées doivent être étendues éventuellement à ce qu'on appelle la « rénovation urbaine » dans un sens général, c'est-à-dire à tous les îlots insalubres ? C'est une autre question, à laquelle votre commission a répondu par la négative.

Il est fort possible d'étendre les secteurs sauvegardés, non seulement ceux qui ont un caractère historique, mais également ceux qui présentent un caractère esthétique. Le terme peut être employé dans un sens large, mais il n'est point souhaitable, de l'avis de votre commission, de l'étendre à l'ensemble des îlots insalubres. Le précedesseur du ministre actuel de la construction qui n'est pas l'auteur de la loi, du fait qu'il n'était pas encore ministre à l'époque, a voulu, dans le cadre d'un texte qui ne concernait nullement le domaine de la construction, mais celui des affaires culturelles, étendre aux îlots insalubres une législation absolument exceptionnelle et qui ne se justifie pas dans cette généralisation.

J'attire l'attention de l'Assemblée sur le fait que les mesures préconisées dans le projet de loi sont draconiennes. Il s'agit ni plus ni moins de refuser le droit au maintien en possession d'un occupant dans le cadre de la loi du 1^{er} septembre 1948. Il s'agit d'évincer un locataire commerçant, même pendant la durée de son bail ou il s'agit de revenir sur la notion d'indemnité provisionnelle qui avait été écartée lors des modifications du décret du 30 septembre 1953.

Je dois souligner que ces mesures sont absolument exceptionnelles et qu'elles ne peuvent se justifier que dans le cadre des caractéristiques fixées par M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles et non par M. le ministre de la construction, qui essaye ainsi par ce texte de faire adopter ce que l'Assemblée a, à plusieurs reprises, repoussé.

Ainsi réapparaît l'indemnité provisionnelle en matière de baux commerciaux que l'Assemblée a rejeté, exigeant le principe de la réparation intégrale du préjudice subi par le commerçant avant de l'évincer des lieux qu'il occupe ; on prévoit même qu'en cours de bail commercial le locataire occupant peut être évincé.

Ces mesures, tellement exorbitantes du droit commun, ne peuvent être étendues à tous les îlots insalubres et à toutes les

opérations de rénovation urbaine. C'est pourquoi la commission quasi-unanime a estimé que ce projet devait se limiter aux affaires culturelles, c'est-à-dire ne s'appliquer qu'aux secteurs sauvegardés dans un intérêt historique et esthétique.

Il est inutile que je poursuive plus avant mes explications. Je rappelle simplement que la commission a modifié le texte par une trentaine d'amendements mais ces modifications, en dehors de celles que je viens d'énoncer, portent plus sur la forme que sur le fond.

En effet, la commission a tenu à harmoniser ces dispositions avec la codification existante et à clarifier certaines rédactions qui paraissent un peu confuses, mais elle n'a pas porté atteinte aux principes mêmes évoqués et qui sont d'ailleurs chers à M. le ministre chargé des affaires culturelles.

Nous tenons essentiellement à participer à l'œuvre entreprise mais nous ne voulons pas, ce faisant, porter atteinte aux droits locaux, aussi bien en ce qui concerne les immeubles d'habitation que les locaux à usage commercial si ce n'est lorsque l'intérêt général et exceptionnel de caractère historique et esthétique l'exige.

Dans ces conditions, nous ne voulons pas que l'ensemble de ces dispositions exceptionnelles et exorbitantes s'étendent aux diverses situations envisagées par M. le ministre de la construction concernant les îlots insalubres.

C'est sous le bénéfice de ces observations et de celles que je ferai au fur et à mesure de la discussion des articles que je vous demande de bien vouloir suivre les propositions qui vous sont faites par votre commission des lois constitutionnelles.

M. le président. La parole est à M. Boinvillers, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

M. Jean Boinvillers, rapporteur pour avis. Mesdames, messieurs, votre commission des affaires culturelles, familiales et sociales s'est préoccupée d'examiner le fond du problème et d'exprimer son avis sur l'intérêt de cette initiative du point de vue essentiellement culturel.

Le projet de loi dont vous êtes saisis, déjà adopté par le Sénat et qui est présenté à la fois par M. le ministre chargé des affaires culturelles et par M. le ministre de la construction, a pour but de faciliter une action commune de ces deux administrations, ce dont nous nous réjouissons tout particulièrement.

La sauvegarde et la mise en valeur des immeubles anciens, lorsqu'ils sont dignes d'intérêt, s'impose en effet pour maintenir notre patrimoine architectural aussi bien que pour accroître aux moindres frais les ressources en logements.

Notre devoir est de sauver les quartiers anciens et de les remettre en valeur et il faut se féliciter que ces deux administrations se soient perchées sur ce problème et soient décidées à travailler en commun pour le résoudre.

Enfin, nous sommes sûrs que ce projet se place dans le cadre des préoccupations générales du ministre de la construction dont le prédécesseur avait mis l'accent sur la nécessité de reconquérir les centres de villes dont l'organisation pose un problème si sensible à notre époque. Nous savons que cette politique sera suivie.

Tels sont les buts généraux de ce projet dont l'économie est la suivante :

Les mesures de protection sont exposées dans le titre I^{er} du projet, qui définit tout d'abord les critères des « secteurs sauvegardés », ceux-ci devant présenter « un caractère historique, esthétique ou tout autre caractère de nature à justifier la conservation, la restauration ou la mise en valeur de tout ou partie des immeubles compris dans les limites de ces secteurs ». Un règlement d'administration publique doit indiquer suivant quelle procédure seront délimités ces secteurs sauvegardés. Il a été indiqué à votre rapporteur qu'une commission nationale composée de personnalités qualifiées et de représentants des administrations intéressées en établira la liste et fera l'inventaire des immeubles ou parties d'immeubles à conserver comprises dans leur périmètre. Nous nous félicitons que cette réponse prévoie la représentation des administrations intéressées, mais nous demandons que soient également consultées les collectivités locales. Nous souhaitons obtenir du Gouvernement des précisions sur ce point.

En attendant l'approbation définitive du plan de sauvegarde, des mesures provisoires pourront être prises par l'administration dès la délimitation provisoire d'un périmètre, par simple décision ministérielle. Mais ces interdictions provisoires ne sont valables que pendant deux ans. Elles ne pourront être transformées en interdictions définitives que si, à l'issue de ce délai, le plan de sauvegarde est définitivement approuvé.

Le titre I^{er} indique enfin qu'un règlement d'administration publique fixera les conditions dans lesquelles la nouvelle législation pourra s'appliquer concurremment avec la législation sur la protection des monuments historiques et des sites et celle sur le permis de construire.

Le but du projet de loi n'est pas seulement l'aspect « négatif » de la protection qui fait l'objet du titre I^{er}. Il vise aussi à apporter des moyens positifs en matière de restauration immobilière.

Le but d'une opération de restauration à l'intérieur d'un îlot ou d'un quartier est de remettre en état les immeubles existants, de réaliser des améliorations dans le domaine du confort, de telle façon que cet îlot ou ce quartier se voit restituer une fonction convenable dans l'agglomération.

L'œuvre de restauration correspond donc à un double souci : conserver un patrimoine immobilier qui constitue un capital pour la nation, et, d'autre part, créer ou moderniser des logements répondant aux normes actuelles de qualité, tant en ce qui concerne leur équipement intérieur que leur voisinage.

Il est important de remarquer que le champ d'application du titre II ne se limite pas aux seuls secteurs sauvegardés. Ses dispositions sont destinées aussi à sauver et moderniser des ensembles immobiliers dont le caractère n'est pas assez exceptionnel pour leur appliquer les mesures de protection prévues dans les secteurs sauvegardés mais dont la qualité justifie les travaux de restauration.

Les opérations de restauration immobilière doivent ainsi compléter les opérations de rénovation qui peuvent, seules, être entreprises actuellement et qui consistent à détruire des îlots, toutes opérations du type « bull dozer », pour mettre le terrain ainsi libéré à la disposition d'organismes constructeurs.

Or, il est bien certain que les quartiers anciens de nos villes ne peuvent faire tous l'objet d'une destruction complète suivie d'une reconstruction. Beaucoup doivent seulement être réaménagés en conservant la plupart des immeubles après remise en état.

Les dispositions du projet doivent donc permettre de réaliser la reconquête des quartiers centraux de nos villes par des moyens moins violents que ceux de la rénovation immobilière et portant moins atteinte aux situations des propriétaires et des locataires.

L'article 5 du titre II du projet de loi définit les travaux de restauration immobilière et indique que ceux-ci peuvent être réalisés suivant deux méthodes :

— soit, comme en matière de rénovation, à la suite d'une déclaration d'utilité publique de l'opération ;

— soit — et il s'agit là d'une innovation importante — à la suite d'une initiative privée d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association, après autorisation du ministère de la construction.

Les articles suivants du titre II définissent les moyens juridiques d'exécution.

Votre commission des affaires culturelles, familiales et sociales n'a pas examiné dans le fond, puisque ce n'était pas son rôle, les articles de cette partie, ces dispositions relevant essentiellement de la compétence de la commission des lois constitutionnelles. Son rapporteur vous a dit tout à l'heure les modifications que cette commission envisageait.

Quant aux questions financières, si celles-ci ne sont pas traitées dans le texte même du projet de loi, les indications nécessaires sur des solutions qui pourront intervenir sont incluses dans l'exposé des motifs.

Votre rapporteur a obtenu en outre les précisions suivantes :

Dès lors que les opérations de restauration entreront dans le cadre de la rénovation urbaine, elles bénéficieront de plein droit des procédures prévues pour ces dernières : c'est-à-dire des subventions budgétaires et des avances du F. N. A. T.

Le taux des subventions sera établi dans chaque cas particulier en vue d'aboutir à un équilibre d'ensemble de l'opération.

Les travaux de remise en état des immeubles seront financés par un ensemble de moyens qui seront utilisés concurremment suivant la destination de l'immeuble et suivant la nature des travaux : prêts et subventions F. N. A. T. ; prêts ordinaires du Crédit foncier ; primes et prêts spéciaux, par une interprétation large des textes, lorsque les locaux rénovés sont assimilables à des logements neufs.

Dans chaque cas, des conventions avec les organismes chargés de la restauration préciseront les conditions dans lesquelles il sera fait appel aux différentes sources de financement.

Le titre III du projet de loi prévoit enfin diverses dispositions, concernant en particulier la visite des locaux destinés à être remis en état, modernisés ou démolis, et les pénalités applicables en cas d'infraction aux dispositions de la loi.

Je crois que la meilleure conclusion à notre rapport pourra être empruntée au prédécesseur du ministre actuel, M. Sudreau, qui, dans sa dernière intervention au Sénat, terminait sur ces mots : « Une œuvre immense commencée à peine. Il s'agit d'adapter nos villes au monde moderne. Notre texte sera la preuve que notre époque peut être à la fois efficace et soucieuse de ses traditions. Matérialiste par obligation, elle veut aussi sauver son âme. »

Tel est également l'avis de la commission des affaires culturelles, qui estime que ce projet de loi présente un intérêt majeur pour la sauvegarde des vieux quartiers de nos villes et même de nos villages. C'est pourquoi elle a émis un avis favorable à son adoption. (*Applaudissements à gauche et au centre.*)

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

M. Jean-Paul Palewski. Monsieur le ministre, mes chers collègues, je remercie tout d'abord le Gouvernement d'avoir, par un ensemble de mesures qui viennent d'être prises successivement, apporté une contribution remarquable à la sauvegarde de notre patrimoine national.

Le projet de loi actuellement en discussion entre dans cet ensemble. Il a pour objet essentiel, ainsi que l'a souligné le rapporteur, notre collègue M. Mignot, d'instaurer une protection collective des secteurs sauvegardés, alors que jusqu'à présent nous ne pouvions obtenir de véritable protection que pour des immeubles spécialement individualisés, qui étaient soit classés comme monuments historiques, soit inscrits à l'inventaire supplémentaire.

Or déjà à l'étranger, qu'il s'agisse des pays de l'Ouest ou même des pays totalitaires, le problème de la sauvegarde des secteurs de ville était à l'ordre du jour et a été résolu dans des conditions parfois très heureuses. Il était essentiel que dans notre pays une législation vint compléter ce qui n'avait été encore qu'esquissé.

La définition du secteur à sauvegarder, les conditions dans lesquelles cette sauvegarde pourra être assurée se trouvent dans le texte du projet de loi qui vous est soumis.

Je n'aurai garde dans cette discussion générale d'en aborder les divers aspects ni les différents articles. Ce que je me contenterai d'indiquer, c'est l'absolue nécessité dans la vie moderne d'établir ces sortes d'oasis, ces lieux privilégiés, dans lesquels l'homme peut se retremper dans le passé de la vie urbaine collective qu'il a connue jadis au cours des siècles.

Il est indispensable, de plus, que soit intégré dans la vie moderne l'ensemble de ces quartiers, de manière qu'ils ne se trouvent pas totalement isolés. C'est donc à la fois le ministre de la culture et celui de la construction qui se trouvent intéressés, et c'est par leur action conjuguée que nous pourrions obtenir le dessin d'un visage nouveau de la France.

Je voudrais simplement ajouter à ces observations quelques mots sur le financement puisque aussi bien M. Mignot a, au nom de la commission, abordé ce problème capital.

Je crois que ce problème peut être résolu si l'Etat fait appel à des organismes déjà existants.

Nous avons une caisse des monuments historiques. Oh ! je sais bien qu'elle a besoin d'être adaptée à sa nouvelle fonction. Je sais également que ses structures doivent être plus ou moins modifiées pour pouvoir répondre au but que l'on peut se proposer.

Mais je crois que, dans ce problème de rénovation, s'il y a des déficits possibles, des ressources importantes peuvent aussi être trouvées par la suite. De telle sorte qu'il s'agit plutôt d'avances faites par l'Etat, avances qui pourront ensuite être récupérées, dans la mesure où les logements modernisés pourront être loués plus cher et où la valeur même des immeubles augmentera.

Grâce au jeu de cette caisse, on pourrait, à mon sens, obtenir des résultats intéressants, à condition, bien entendu, que soit prévu un financement annuel ou réparti selon un plan à plus longue échéance, c'est-à-dire une subvention de l'Etat, qui permettrait le démarrage de la caisse et le jeu des différents organismes de rénovation qui auront à s'occuper de la sauvegarde des secteurs protégés.

Telles sont les quelques observations que je voulais présenter sur cette loi qui vient à son heure. Nous avons grand besoin. En effet, non pas, comme on l'a dit, de restaurer au « bulldozer », mais de protéger et de sauvegarder le vrai visage de la France, accueillante non seulement pour les touristes étrangers, mais aussi pour nos propres concitoyens qui ont besoin de retrouver l'atmosphère d'un passé paisible après une vie trépidante et les difficultés inhérentes à la civilisation moderne. (*Applaudissements.*)

M. le président. La parole est à M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles.

M. André Malraux, ministre d'Etat chargé des affaires culturelles. Monsieur le président, mesdames, messieurs, il va de soi que ce que les rapporteurs ont dit ne peut être considéré par nous que comme un apport constructif, que nous soyons d'accord avec eux, ou que nous ne le soyons pas.

Je les en remercie, par conséquent.

Pour répondre à M. Palewski, il est certain que nous ne faisons aucune objection à l'intervention de la caisse des monuments historiques, si nous obtenons l'accord du ministère des finances et, M. Palewski le sait comme moi, c'est toute la question.

Il me reste maintenant, ce qui n'a pas été fait au Sénat pour diverses raisons, à préciser, indépendamment de la discussion qui a précédé et qui va suivre et qui est nécessairement précise et technique, ce qui était l'intention du Gouvernement dans une loi dont le caractère historique tend de toute évidence à modifier le visage de la France.

Que la grande migration dans laquelle chacun voit l'un des caractères manifestes de notre époque mène simultanément à l'abandon du passé des villages et à la destruction du passé des villes, nul ne l'ignore, et l'on s'étonne qu'un nouveau texte législatif soit nécessaire pour y parer.

C'est que la notion de patrimoine national dans les nations d'Europe comme dans celles d'Amérique, comme au Japon, a subi une évolution profonde.

Au siècle dernier, le patrimoine historique de chaque nation était constitué par un ensemble de monuments. Le monument, l'édifice, était protégé comme une statue ou un tableau. L'Etat le protégeait en tant qu'ouvrage majeur d'une époque, en tant que chef-d'œuvre.

Mais les nations ne sont plus seulement sensibles aux chefs-d'œuvre, elles le sont devenues à la seule présence de leur passé. Ici est le point décisif : elles ont découvert que l'âme de ce passé n'est pas faite que de chefs-d'œuvre, qu'en architecture un chef-d'œuvre isolé risque d'être un chef-d'œuvre mort ; que si le palais de Versailles, la cathédrale de Chartres appartiennent aux plus nobles songes des hommes, ce palais et cette cathédrale entourés de gratte-ciel n'appartiendraient qu'à l'archéologie ; que si nous laissons détruire ces vieux quais de la Seine semblables à des lithographies romantiques, il semblerait que nous chassions de Paris le génie de Daumier et l'ombre de Baudelaire.

Or sur la plupart de ces quais au-delà de Notre-Dame ne figure aucun monument illustre, leurs maisons n'ont de valeur qu'en fonction de l'ensemble auquel elles appartiennent. Ils sont les décors privilégiés d'un rêve que Paris dispensa au monde, et nous voulons protéger ces décors à l'égal de nos monuments.

C'est relativement facile. L'initiative privée est en train de transformer en appartements de luxe les modestes appartements des quais anciens. Juste à temps, car la façade intacte d'une maison ancienne appartient à l'art, mais l'intérieur intact de la même maison appartient au musée ou au taudis, et plus souvent au taudis qu'au musée.

Sauvegarder un quartier ancien, c'est donc à la fois en préserver l'extérieur et en moderniser l'intérieur, et pas nécessairement au bénéfice du luxe, puisqu'un certain nombre de maisons restaurées de l'îlot rive gauche sont destinées aux étudiants.

Une opération de restauration consiste à conserver au quartier considéré son style propre, tout en transformant les aménagements internes des édifices de façon à rendre l'habitat moderne et confortable.

La restauration concilie deux impératifs qui pouvaient paraître jusque-là opposés : conserver notre patrimoine architectural et historique et améliorer les conditions de vie et de travail des Français.

L'un ou l'autre peut sembler simple, l'un et l'autre s'avèrent peut-être assez difficiles.

La loi qui vous est proposée tend à appliquer systématiquement à ce patrimoine la méthode que l'initiative privée a employée avec succès dans quelques secteurs choisis.

Encore ne s'agit-il pas seulement de sauvegarder, mais aussi de sauver, car la plupart des maisons démolies ou, dans les campagnes, abandonnées le sont pour cause d'ancienneté. Or, s'il est raisonnable de démolir telles sinistres rues du XIX^e siècle pour les remplacer par des H. L. M., il est déraisonnable de traiter de la même façon les rues de la Renaissance ou du XVII^e siècle.

Mais, à l'échelle du pays, l'initiative privée devient secondaire, sinon négligeable. Les problèmes posés par le quartier du Marais, plus encore par celui de la Balance, à Avignon, par tant d'autres, le montrent de reste.

Les sociétés immobilières trouveront sans peine des investissements plus profitables que la restauration de la Balance. Ce n'est pas à ces sociétés, c'est à la municipalité d'Avignon que le sort de ces quartiers pose un problème qui ne peut être différé. C'est à elle que l'Etat doit venir en aide, parce qu'elle est contrainte d'intervenir, de choisir entre le bulldozer et la restauration.

Mais la reconstruction, heureuse ou malheureuse, est assez facile, alors que sans la loi qui vous est proposée, vous savez bien que personne n'entreprendra la restauration.

C'est pourquoi ce projet de loi, qui doit tant à M. le Premier ministre Michel Debré, conjugue une protection, une organisation, un secours.

Aux quartiers menacés de Paris, la loi apportera un soutien ; à ceux d'Avignon, une résurrection.

J'en rappelle rapidement les éléments essentiels.

Elle suppose d'abord une collaboration entre l'Etat et les municipalités qui sont également intéressées à son succès.

C'est à mon département, en relation avec celui de mon collègue de la construction, qu'il appartient de choisir les lieux qui appellent son application. Ce choix est établi après consultation de spécialistes.

Il peut advenir que la restauration doive être écartée, par exemple si le délabrement du quartier la rendait irréalisable. La destruction et la reconstruction s'imposeraient alors.

Il peut advenir aussi que la restauration se montre beaucoup plus coûteuse que la reconstruction, ou inversement.

Les secteurs sauvegardés choisis, il convient de fixer le programme à suivre établi lui aussi après consultation des spécialistes.

On dresse alors le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur qui, dans le cadre du programme général, précise le détail des opérations à entreprendre, compte tenu de toutes les nécessités esthétiques et techniques, y compris les réseaux d'adduction d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, etc.

Ce plan dressé par un architecte, qui consulte tous les intéressés et d'abord le conseil municipal, est ratifié par décret en Conseil d'Etat.

Pour l'exécution, le premier rôle revient à la ville intéressée. C'est sa municipalité qui choisit les moyens d'exécuter la restauration préalablement définie. La ville peut agir directement en régie. Elle peut provoquer la constitution d'associations syndicales de propriétaires. Elle peut enfin appeler un organisme de rénovation ou le constituer.

C'est sans doute cette dernière formule qui sera le plus couramment utilisée, car elle permet d'associer largement les villes à l'effort de l'Etat. Cet organisme de rénovation doit s'entendre à l'amiable avec les propriétaires privés du secteur sauvegardé pour définir les conditions de restauration de leurs immeubles, soit que ces propriétaires considèrent l'organisme de rénovation comme leur mandataire, soit qu'ils lui vendent de leur plein gré les parcelles qu'ils possèdent. Il n'est recouru qu'exceptionnellement à l'expropriation. De telles opérations nécessitent le plus possible de concours et le moins possible d'autorité.

Telle est l'économie du projet qui devrait permettre à la France de protéger son passé autant qu'elle protégera ses chefs-d'œuvre.

On pourrait dire : pourquoi tenir tant au passé ? Il est instructif de remarquer que personne ne l'a dit ici, comme personne ne l'avait dit au Sénat. Car nous savons mal pourquoi nous tenons à notre passé, mais nous savons bien que nous y tenons et que toutes les nations tiennent aujourd'hui à leur, non pas lorsqu'elles y sont encore enrobées — elles aspirent alors à le détruire — mais lorsqu'elles se réclament passionnément de l'avenir.

C'est au nom de l'avenir qu'un tel projet de loi eût été combattu naguère : « Vivez avec votre temps, eût-on dit, et construisez des gratte-ciel au lieu de restaurer des maisons anciennes ».

Mais voici que les constructeurs de gratte-ciel emplissent leurs musées du passé de l'Europe ou de celui des Indiens, les constructeurs de Brasilia restaurent leurs villes baroques, l'Union soviétique restaure ses monuments byzantins mieux que ne le faisaient les tsars et aucun gouvernement chinois n'avait mis en place une archéologie comparable à celle de la Chine populaire de Pékin. New York est meublé de bureaux

métalliques, mais aussi de salons du XVIII^e siècle. Notre faubourg Saint-Antoine fabrique plus de Louis XVI que de moderne.

Quel temps avant le nôtre avait vécu dans les meubles de ses prédécesseurs ? Le siècle des machines est le premier qui ait retrouvé tout le passé des hommes. Dans notre civilisation l'avenir ne s'oppose pas au passé, il le ressuscite. D'où une conséquence sur laquelle je voudrais attirer particulièrement votre attention.

Dans les secteurs auxquels s'appliquerait la loi, l'architecture moderne ne serait presque jamais en cause. Des intérêts privés peuvent défigurer par un building une admirable perspective ancienne, nous le savons ; mais la municipalité de Paris ne choisira pas d'élever des gratte-ciel en face de l'hôtel Carnavalet ou de l'hôtel Sully.

La municipalité d'Avignon n'avait pas envisagé la reconstruction qui devait suivre la destruction du quartier de la Balance selon le style du rond-point de la Défense. La Défense doit être moderne, la Balance ne doit pas l'être, chacun le sait, et la municipalité avait étudié une reconstruction en style provençal.

Or, les styles dans lesquels se fait la reconstruction des quartiers anciens sont presque toujours liés au passé par l'imitation ou par la recherche d'une parenté avec les immeubles d'accompagnement, si bien que le choix véritable des municipalités lorsque des quartiers anciens sont en cause — c'est-à-dire lorsque l'application du présent projet est en cause — n'est le plus souvent qu'un choix entre la restauration et le pastiche.

L'opération bulldozer est légitime et même souhaitable lorsqu'il s'agit de reconstruire en moderne. Quand l'ancien entre en jeu, elle aboutit inévitablement à l'ersatz.

On conçoit mal un Etat qui refuserait de restaurer la Joconde et préférerait la brûler et la faire repeindre à la manière de Léonard.

Cet appel du passé — sur lequel vous êtes appelés à vous prononcer comme vos prédécesseurs l'ont été lors du vote des premières lois sur les monuments historiques — atteint aujourd'hui tous les pays. Même avec les meilleures intentions, ne laissons pas détruire les vieilles rues d'Avignon en un temps où la Pologne a reconstruit pierre par pierre la plus vieille place de Varsovie.

Je n'insisterai pas davantage. Je sais que je n'ai pas à vous convaincre du principe.

Quant à l'application, je retiendrai seulement deux points. Le premier concerne une certaine rigueur. Vous savez trop à quel ordre d'obstacles se heurte d'ordinaire une loi de cette nature, les hommes n'étant pas des saints, pour ne pas comprendre aussi qu'il vaut mieux ne pas laisser entrouvertes les portes que l'on est résolu à fermer.

Le second point est que je souhaite voir étudier d'urgence des programmes de restauration dont les bénéficiaires se trouvent être des citoyens défavorisés.

En commission, M. le président Pleven a bien voulu m'entretenir d'une restauration qui permettrait de transformer des édifices anciens de Bretagne en H. L. M. C'est à de tels symboles, lorsqu'ils deviennent des réalités, que nos amis étrangers reconnaissent la France qu'ils aiment. Au colloque international d'urbanisme de juin, le projet qui vous est soumis a été salué comme une loi pilote.

Mesdames, messieurs, à la première civilisation qui n'ait encore su créer ni ses propres temples, ni ses propres tombeaux, puissiez-vous être ceux qui feront du moins le don réel de son propre passé. C'est dans cet esprit que je vous demande d'aborder la discussion qui va suivre. (Applaudissements.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale ?...

La discussion générale est close.

Aucune motion de renvoi n'étant présentée, le passage à la discussion des articles du projet de loi dans le texte du Sénat est de droit.

[Article 1^{er}.]

M. le président. Je donne lecture de l'article 1^{er} :

TITRE I^{er}

Des secteurs sauvegardés.

« Art. 1^{er}. — Il peut être procédé, dans les conditions qui seront déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 4, à la délimitation de secteurs dits « secteurs sauvegardés » lorsque ceux-ci présentent un caractère histori-

que, esthétique ou tout autre caractère de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie des immeubles compris dans les limites de ces secteurs. »

La parole est à M. du Halgouët, sur l'article.

M. Yves du Halgouët. Monsieur le ministre, le projet de loi qui nous est soumis représente un effort de bonne volonté du Gouvernement pour la sauvegarde de nos richesses immobilières artistiques et historiques.

« L'idée nouvelle de base qui préside à ce texte, nous dit le rapporteur, est de passer du stade de l'immeuble historique isolé au stade d'un ensemble d'immeubles représentant, tant au point de vue historique que du point de vue esthétique, un intérêt certain de conservation qui sans en détériorer les lignes générales assure une conservation et une utilisation mieux adaptées. »

Or, ces bonnes intentions soumises au législateur sont en fait chaque jour mises en échec par vos propres services, monsieur le ministre. En effet, il y a longtemps que certaines collectivités locales, déplorant la carence de l'Etat, ont entrepris une œuvre méritoire pour sauver le précieux patrimoine de nos provinces. Elles ne possèdent pas toujours les splendeurs du district de Paris, mais elles n'en gardent pas moins une masse importante d'édifices de qualité qui conservent à nos petites villes un charme incomparable joint à cette tranquillité idéale des lieux que recherchent avidement tous ceux qui fuient l'atmosphère empoisonnée et bruyante des grandes cités.

Si l'on s'en tient, soit à la richesse intrinsèque des monuments de ces petites villes, comparée à celle que l'on peut rencontrer dans notre capitale ou dans nos grandes villes régionales, soit à la renommée qu'ils ont pu acquérir auprès des touristes étrangers, soit à l'importance des opérations à mener et des dépenses à couvrir, il est bien certain que vous serez amené à sacrifier encore les monuments de province, des petits centres ruraux, de nos communes rurales, comme nous l'avons déploré jusqu'à présent.

Il est donc essentiel que les secteurs sauvegardés soient largement déterminés dans nos provinces et que la commission nationale que cite M. le rapporteur pour avis ouvre ses portes aux représentants des conseils généraux et des associations de maires, comme on vous le propose. Il faut également que les demandes de secteurs sauvegardés puissent être présentées et instruites par les services préfectoraux et municipaux, tout aussi bien que par votre propre administration.

Ces deux mesures sont indispensables pour la bonne application de la loi. Mais vous disposez déjà, monsieur le ministre, de moyens propres qui vous permettraient de sauver une grande part de notre patrimoine rural sans que l'Etat intervienne financièrement. Il vous suffirait souvent de ne pas entermer systématiquement dans les poussières de vos bureaux les demandes de classement ou d'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

En effet, de ce test exigé par les collectivités locales pour intervenir, dépend la vie ou la mort de combien de vieilles maisons, de combien de chapelles délicieuses, de porches branlants noyés dans la verdure, qui crouleront si continuent l'apparente indifférence et la lenteur certaine de votre administration.

Je voterai, certes, le projet de loi qui nous est proposé, mais vous me permettez, à propos de ce réveil de l'intérêt du Gouvernement pour les vieilles pierres de notre pays, de formuler le souhait que vous puissiez inspirer autour de vous une activité et des méthodes de travail qui ne soient plus du passé et qui puissent permettre de faire face aux tâches que vous n'assumez pas. (Applaudissements.)

M. le président. M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission, un amendement n° 1 qui tend à supprimer la mention et l'intitulé du titre I^{er}.

Il paraît s'agir d'un amendement de pure forme, monsieur le rapporteur ?

M. le rapporteur. Oui, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles.

M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles. Je ne pensais pas que mon exposé provoquerait autant d'amertume et de colère.

Il est très vrai que mon administration vaut ce qu'elle vaut. Il est très vrai aussi qu'elle doit faire face, avec des moyens assez dérisoires parfois, à des difficultés immenses.

Vous voulez bien me demander ce que le Gouvernement fera pour les vieilles pierres. Pour la première fois, vous êtes à Paris en face de pierres nettoyées, ce que l'on n'avait pas vu depuis deux cents ans !

Peut-être, alors, vaudrait-il mieux reprendre la question telle qu'elle était située tout à l'heure, dans une certaine cordialité, pour des choses essentielles et réserver les questions moins apparentes, encore qu'importantes, car nous essayons de savoir ce que nous faisons dans ce que nous pouvons faire.

Le Gouvernement reprend le texte de la commission et l'adopte pleinement ; il souhaite, toutefois, une légère modification qui consiste à ajouter à l'article 1^{er} un paragraphe final mentionnant expressément les plans permanents de sauvegarde et prévoyant comment ils seront approuvés.

Cette proposition du Gouvernement a fait l'objet de l'amendement n° 37 qui constitue, en réalité, un sous-amendement, tant son texte est proche de celui de la commission.

M. le président. Monsieur le ministre, je vous consultais seulement sur l'amendement n° 1 de la commission, qui paraît n'avoir qu'une portée formelle.

M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles. Le Gouvernement accepte cet amendement.

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

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements qui peuvent être soumis à une discussion commune.

Le premier, présenté sous le n° 2 par M. le rapporteur, au nom de la commission, tend à rédiger ainsi l'article 1^{er} :

« Des secteurs dits « secteurs sauvegardés » lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles, peuvent être créés, délimités et faire l'objet d'un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur :

« 1° Par arrêté conjoint du ministre de la construction et du ministre chargé des affaires culturelles sur avis favorable ou sur proposition de la ou des communes intéressées ;

« 2° Par décret en Conseil d'Etat en cas d'avis défavorable de la ou d'une des communes intéressées. »

Le second, déposé par le Gouvernement sous le n° 37, tend à rédiger ainsi l'article 1^{er} :

« Des secteurs dits « secteurs sauvegardés », lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles, peuvent être créés et délimités :

« 1° Par arrêté conjoint du ministre des affaires culturelles et du ministre de la construction, sur avis favorable ou sur proposition de la ou des communes intéressées ;

« 2° Par décret en Conseil d'Etat en cas d'avis défavorable de la ou d'une des communes intéressées.

« Dans les secteurs sauvegardés, il est établi, par décret en Conseil d'Etat, un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur. »

Le Gouvernement vient de s'expliquer sur cet amendement.

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Monsieur le ministre, l'amendement du Gouvernement est presque identique au nôtre. La seule différence réside dans ce que la disposition relative au plan permanent qui figure dans le premier alinéa de notre amendement fait l'objet d'un alinéa spécial dans l'amendement du Gouvernement.

Je ne saurais donc m'opposer à l'amendement du Gouvernement, à condition toutefois — il faut bien s'entendre sur ce point — que le plan permanent de sauvegarde recevra aussi l'avis favorable de la commune ou des communes intéressées.

M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles. Il est assimilé au plan d'urbanisme de détail et, à ce titre, soumis au conseil municipal.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 37 présenté par le Gouvernement et auquel la commission s'est ralliée.

M. Jean Lolive. Les députés communistes votent contre.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 1^{er}.

[Article 2.]

M. le président. « Art. 2. — Dans les secteurs sauvegardés, il est établi par décret en Conseil d'Etat un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur.

« A partir d'une décision ministérielle délimitant provisoirement un secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet soit la démolition, la modification ou l'altération des immeubles par nature, soit l'enlèvement, la modification ou l'altération des immeubles par destination, ainsi que tout travail tendant à changer l'aspect des bâtiments et notamment leur tonalité sont soumis à une autorisation spéciale. Cette autorisation ne peut être délivrée que si les travaux sont compatibles avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

« Pendant la période comprise entre la délimitation provisoire et l'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent être provisoirement interdits pendant une période qui ne peut excéder deux ans.

« L'autorisation énonce les prescriptions auxquelles le propriétaire doit se conformer. »

M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission, un amendement n° 3 tendant à rédiger ainsi cet article :

« A partir de la date de publication de l'arrêté ou du décret délimitant provisoirement un secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état actuel des immeubles est soumis à une autorisation spéciale, dans les formes et conditions prévues pour le permis de construire. Cette autorisation ne peut être délivrée que si les travaux sont compatibles avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

« Pendant la période comprise entre la délimitation provisoire et l'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent être provisoirement interdits pendant une période qui ne peut excéder un an.

« L'autorisation énonce les prescriptions auxquelles le propriétaire doit se conformer. »

A cet amendement, le Gouvernement a déposé deux sous-amendements. Le premier, n° 38, tend à rédiger ainsi la première phrase du premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 3 :

« A compter de l'arrêté interministériel ou du décret délimitant un secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis soit à autorisation dans les conditions et formes prévues par le permis de construire, soit à autorisation spéciale pour les travaux qui ne ressortissent pas au permis de construire. »

Le second, n° 39, tend, à la fin du deuxième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 3, à substituer aux mots : « un an », les mots : « deux ans ».

La parole est à M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles.

M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles. Afin d'éviter toute contestation, il est nécessaire de préciser que les travaux qui ne sont pas soumis à la réglementation du permis de construire devront néanmoins être autorisés, s'ils ont pour effet de modifier l'état des immeubles : l'instruction de cette autorisation sera en fait extrêmement simplifiée puisqu'elle ne fera intervenir, sur le plan technique, que les services du ministère des affaires culturelles.

Tel est l'objet de la modification proposée à la première phrase du premier alinéa.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 38 ?

M. le rapporteur. Je pense que nous sommes pleinement d'accord sur la conception des choses. Préciser : « dans les formes et conditions prévues pour le permis de construire » ne signifie pas que nous voulons soumettre à autorisation uniquement les travaux assujettis au permis de construire ; nous entendons viser tous les travaux dans leur ensemble.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 39 ?

M. le rapporteur. La commission est en désaccord avec le Gouvernement sur la durée pendant laquelle peut être suspendu le droit à autorisation des travaux.

Le Gouvernement, dans son texte initial, proposait deux ans. La commission préconise un an.

Le meilleur argument que vous pourriez invoquer, monsieur le ministre — je fais valoir tout de suite vos raisons — consiste à dire que la durée de deux ans est celle du sursis à statuer prévu en matière de permis de construire. Cependant, la commission a estimé devoir limiter à un an la durée du délai ; elle considère qu'il est souhaitable que l'on puisse faire toutes les opérations dans ce délai, ce qui ne paraît pas impossible.

La commission craint qu'en laissant cette arme aux services, qui seront, non pas les vôtres, monsieur le ministre, mais probablement ceux habilités en matière de permis de construire, le fonctionnaire qui disposera de cette faculté d'empêcher les travaux n'adopte systématiquement la solution de facilité qui consiste à surseoir à statuer en fait pendant deux ans. La commission craint qu'ainsi certains travaux qui pourraient être utiles et n'auraient pas figuré dans le plan de sauvegarde soient impossibles à exécuter. Estimant que toute la procédure peut se dérouler dans l'année, elle préfère que le sursis à statuer ne puisse dépasser un an.

M. le président. La parole est à M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles.

M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles. Je comprends parfaitement le sentiment de la commission. J'insiste cependant sur ce problème assez particulier.

Nous connaissons tous la complexité des opérations qui contribueront à l'élaboration d'un plan de sauvegarde cohérent ; il faudra procéder à un inventaire des immeubles à conserver et à restaurer en leur faisant cependant subir les transformations nécessaires pour les rendre propres à un habitat répondant aux critères de l'urbanisme moderne. Il faudra constituer l'organisme qui sera chargé de l'exécution du plan de sauvegarde. Il faudra, par conséquent, déposer un programme complet de financement de ces opérations, y compris, bien sûr, l'amélioration de la voirie là où elle sera nécessaire. Il faudra enfin, c'est votre souhait, c'est l'intention du Gouvernement, que ce plan présenté sous la forme d'un projet soit soumis à une enquête auprès de la population et discuté dans les assemblées locales intéressées.

Je crois que nous devons choisir entre deux hypothèses différentes. Ou bien nous voulons que ces dispositions soient appuyées par les municipalités et qu'elles tiennent compte des réalités locales. L'action municipale — je l'ai dit dans cette Assemblée depuis trois ans, je ne l'improvise pas aujourd'hui — est importante et je pense que la République est inséparable de la municipalité. Si nous voulons réellement donner à la municipalité sa force, nous ne devons pas nous borner à un délai d'un an, car ce délai sera insuffisant et nous rencontrerons des obstacles de plus en plus marqués.

Ou bien donc il y a le recours au sens le plus constant et le plus noble à la municipalité, et alors il faut retenir le délai de deux ans. Ou bien il faut accepter le point de vue de la commission et choisir le délai d'un an seulement ; mais, dans ce cas, le recours à la municipalité sera d'une autre nature et je crois que nous obtiendrons moins efficacement ce que nous tentons.

Comprenons bien qu'il n'y a, entre la commission et le Gouvernement, dans cette affaire, aucune opposition de principe, aucune opposition de fait. Il y a un problème de méthode.

Beaucoup d'entre vous, qui ont des responsabilités locales, savent que ces procédures ne sont pas rapides. Les conséquences des dispositions qui seront votées aujourd'hui seront durables et graves.

Je vous demande de bien y réfléchir. Si l'Assemblée choisit le délai d'un an, la loi ne sera pas détruite pour autant. Je crois, seulement, qu'elle se sera trompée.

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

M. le rapporteur. Je voudrais aller dans votre sens, monsieur le ministre.

Je comprends vos préoccupations et, vous, vous comprenez les nôtres. Nous avons craint qu'un fonctionnaire plus ou moins responsable — car ce sera non pas celui qui aura participé à l'élaboration du plan permanent, mais un agent d'exécution — prenne la solution de facilité du sursis à statuer.

Je me rallierais volontiers, au nom de la commission, aux observations que vient de présenter M. le ministre des affaires culturelles, si M. le ministre de l'Instruction dont ce sont probablement les fonctionnaires qui prononceront le sursis à statuer, en accord avec les représentants du ministre des affaires culturelles — car monsieur le ministre de la construction, vos représentants sont plus nombreux que ceux de M. le ministre des affaires culturelles — nous donne l'assurance que, dans ses circulaires d'application il donnera pour mission à ses fonction-

naires de ne pas prononcer systématiquement le sursis à statuer, mais au contraire de faire en sorte que soient autorisés les travaux d'un caractère d'urgence ne pouvant pas porter atteinte au plan permanent ultérieurement établi.

M. le président. La parole est à M. le ministre de la construction.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Je puis rassurer M. le rapporteur : j'ai déjà donné cette mission à mes représentants.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 38 présenté par le Gouvernement.

M. Jean Lolive. Les députés communistes votent contre.
(Le sous-amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 39 présenté par le Gouvernement.

M. Jean Lolive. Les députés communistes votent contre.
(Le sous-amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 3 présenté par M. le rapporteur, modifié par les sous-amendements précédemment adoptés.

M. Jean Lolive. Les députés communistes votent contre.
(L'amendement, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 2.

[Article 3.]

M. le président. « Art. 3. — Les opérations de conservation, de restauration et de mise en valeur des secteurs sauvegardés sont réalisées conformément aux dispositions du titre II ci-après. »

M. le rapporteur a présenté un amendement n° 4 qui tend à supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Il s'agit d'une question de forme, mes chers collègues. La commission propose de reporter les dispositions de l'article 3 à l'article 5.

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

M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 4, présenté par M. le rapporteur.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 3 est supprimé.

[Article 4.]

M. le président. « Art. 4. — Un règlement d'administration publique fixera les conditions d'application du présent titre et en particulier les conditions dans lesquelles s'appliqueront notamment la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et la loi du 2 mai 1930 sur les sites dans les cas où des immeubles relevant de l'une ou l'autre de ces législations sont compris dans les secteurs sauvegardés.

« Il fixera également les conditions dans lesquelles les dispositions du présent titre se concilieront avec les dispositions relatives à l'urbanisme. »

M. le rapporteur a présenté un amendement n° 5 qui tend à supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Même observation que pour l'amendement précédent : il s'agit d'une question de forme.

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

M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 5 présenté par M. le rapporteur.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 4 est supprimé.

[Article 5.]

M. le président. Je donne lecture de l'article 5 :

TITRE II

Des travaux de restauration immobilière.

« Art. 5. — Les dispositions du présent titre s'appliquent à toutes opérations de restauration immobilière comportant des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un ensemble immobilier.

« Ces opérations peuvent être décidées et exécutées soit dans les conditions fixées par le décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine, soit à l'initiative d'un ou de plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale. Dans ce cas, ce ou ces propriétaires y sont spécialement autorisés dans des conditions qui seront fixées par un règlement d'administration publique qui précisera notamment les engagements exigés d'eux quant à la nature et à l'importance des travaux.

« Les immeubles acquis par l'organisme de rénovation ne peuvent après restauration être cédés de gré à gré qu'aux conditions d'un cahier des charges type approuvé par décret en Conseil d'Etat. »

M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission, un amendement n° 6 tendant à supprimer la mention et l'intitulé du titre II.

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Le titre I^{er} ayant été supprimé, il ne peut y avoir de titre II.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 6 présenté par M. le rapporteur.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements qui peuvent être soumis à discussion commune.

Le premier, amendement portant le n° 7, présenté par M. le rapporteur tend à rédiger ainsi l'article 5 :

« Les opérations de conservation, de restauration et de mise en valeur des secteurs sauvegardés sont réalisées conformément aux dispositions ci-après. »

Le second amendement, n° 26, présenté par le Gouvernement, tend à rédiger ainsi le premier alinéa de cet article :

« Sont réalisées conformément aux dispositions ci-après :

« 1° Les opérations de conservation, de restauration et de mise en valeur des secteurs sauvegardés ;

« 2° Les opérations de restauration immobilière comportant des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un ensemble d'immeubles lorsque ces opérations sont réalisées à l'intérieur d'un périmètre fixé par arrêté du ministre de la construction après enquête publique et sur avis favorable de la ou des communes intéressées. »

La parole est à M. le rapporteur pour soutenir l'amendement n° 7.

M. le rapporteur. L'amendement n° 7 reprend exactement le texte de l'article 3.

M. le président. La parole est à M. le ministre de la construction pour soutenir l'amendement n° 26.

M. le ministre de la construction. Monsieur le président, mesdames, messieurs, il s'agit d'une question de principe.

Je note que la commission des lois constitutionnelles entend restreindre, par son amendement, la procédure prévue en matière de secteurs sauvegardés à ces seuls secteurs sauvegardés et en exclure les opérations de restauration urbaine et de rénovation immobilière.

L'Assemblée sait combien ces opérations de rénovation immobilière sont nécessaires et difficiles. Elles sont difficiles parce qu'elles obligent au recours à la procédure d'expropriation et parce que les propriétaires intéressés subissent tout le poids de cette procédure autoritaire.

Au contraire, comme le disait tout à l'heure M. le ministre d'Etat, dans la procédure prévue à cet article 5, il est fait le moins possible usage de l'autorité et il est fait appel le plus possible au concours des propriétaires.

Done, pour faciliter ces opérations si utiles de rénovation immobilière il est prévu par le texte du Gouvernement, il a été voté par le Sénat et il a été approuvé par la commission des affaires culturelles, familiales et sociales qui avait vu peut-être mieux que le côté technique tout l'intérêt social de cette opération, l'utilisation de cette même procédure pour les rénovations d'îlots insalubres dans les villes, bien entendu, après consultation et accord de la municipalité.

Je crois que, socialement, il y a un très grand intérêt à étendre cette procédure et c'est ce que je demande à l'Assemblée de bien vouloir décider.

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

M. le rapporteur. Je vous rends attentifs, mes chers collègues, à l'amendement du Gouvernement qui, en fait, reprend ainsi le texte d'origine prévoyant l'extension des dispositions que nous sommes appelés à voter non pas simplement au secteur sauvegardé dans un intérêt historique et esthétique mais à toute opération de rénovation urbaine et de destruction d'îlots insalubres.

M. le ministre de la construction invoque l'intérêt de cette extension, ce à quoi je lui réponds qu'il mélange quelque peu les torchons avec les serviettes.

Dans notre esprit, nous cherchons par ce texte à défendre un patrimoine immobilier d'une valeur particulière du point de vue esthétique et historique. Dans ce sens, nous sommes prêts à consentir de gros sacrifices sur les règles normales de droit.

Mais, monsieur le ministre, si vous voulez étendre ce texte à toute opération de rénovation d'îlots insalubres, le problème n'est pas du tout le même.

Il existe actuellement je ne sais combien de décrets, d'arrêtés, de circulaires fixant les conditions de rénovation des îlots insalubres. Cela ne veut pas dire, d'ailleurs — je m'empresse de l'affirmer — que ces opérations de rénovation soient très commodes. Nous sommes d'accord sur ce point.

Permettez-moi de vous dire que les maires qui sont « sur les tas » savent mieux que quiconque les difficultés d'application de cette législation quelquefois assez embrouillée et dont les textes sont parfois contradictoires.

Cela dit, j'attire votre attention, mes chers collègues, sur le fait que tous les articles qui suivent l'article 5 contiennent des dispositions absolument exorbitantes du droit commun, d'où il résultera que seront retirés à tous les locataires et occupants les droits que la loi leur reconnaît normalement : les locataires de logements d'habitation se verraient retirer le droit au maintien en possession que leur reconnaît la loi du 1^{er} septembre 1948 pour permettre l'exécution des travaux si la nécessité de l'expulsion se fait sentir. De la même manière, des locataires commerçants et industriels devront quitter les lieux, moyennant le paiement, non plus de l'indemnité définitive d'éviction, c'est-à-dire de la juste réparation du préjudice subi, mais d'une indemnité provisionnelle.

Ainsi, ce que le Parlement a repoussé bien souvent dans la législation sur la propriété commerciale, le ministère de la construction tente de le reprendre par le biais de ce texte. C'est ce que la commission n'a point voulu.

Le ministère de la construction va même plus loin, puisqu'il prévoit, dans ces dispositions, la perte du droit au bail. Pendant la durée du bail, un locataire pourra même être expulsé, sous réserve que soient mis à sa disposition des locaux équivalents, au bout d'un certain temps de non exploitation.

Votre commission admet ces mesures exceptionnelles, lorsqu'il s'agit de sauvegarder un patrimoine d'intérêt historique et esthétique, qui appartient à tous. Mais elle n'accepte pas l'extension de ces dispositions aux opérations relatives aux îlots insalubres.

Si l'Assemblée acceptait cette extension, je demanderais le renvoi du texte en commission, car il ne me semble absolument pas possible de généraliser les mesures exceptionnelles prévues dans les articles suivants, au point de remettre en cause, dans certains cas, les garanties accordées aussi bien aux locataires de locaux d'habitation qu'aux locataires commerçants, industriels et artisans en application de la législation sur les loyers. Des exceptions ne sont admissibles, je le répète, que dans les cas bien déterminés où est en cause un intérêt primordial de caractère historique et esthétique dans le cadre des secteurs sauvegardés.

C'est pourquoi, mes chers collègues, je vous demande de suivre la commission et non pas M. le ministre de la construction, qui insiste au point de risquer de causer quelque désagrément à M. le ministre des affaires culturelles dont le dossier est meilleur.

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

M. le ministre de la construction. Le Gouvernement qui a présenté l'amendement n° 26 ne peut que s'opposer à l'amendement de la commission.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 7 présenté par la commission en précisant que si cet amendement est adopté l'amendement du Gouvernement tombera.

M. Félix Kir. Je demande la parole pour répondre au Gouvernement.

M. le président. La parole est à M. Kir pour répondre au Gouvernement.

M. Félix Kir. Il est facile de concilier les deux thèses en établissant une discrimination selon qu'il s'agit de monuments offrant un intérêt historique, comme l'a très bien expliqué M. le ministre, ou d'une autre catégorie de monuments auxquels s'appliqueraient également les principes posés par le Gouvernement.

La commission pourrait donc procéder à un nouvel examen plus approfondi de ces amendements, puis, avec l'esprit de conciliation qui l'anime comme nous tous, proposer une solution acceptable par tous.

M. le président. La parole est à M. le ministre de la construction.

M. le ministre de la construction. M. le rapporteur des lois constitutionnelles s'oppose à l'avis émis par la commission des affaires culturelles. Il a essayé de vous montrer tout le danger que ce texte faisait courir.

L'Assemblée verra — elle le sait déjà si elle l'a étudié — que, d'abord, il n'y a pas de danger puisque, en toutes les matières, il y a un relèvement et cela, dans les meilleures conditions.

L'intérêt général doit jouer lorsqu'il s'agit de sauvegarder le patrimoine historique, mais il doit jouer peut-être autant lorsqu'il s'agit de détruire des îlots insalubres.

Ce que je demande, c'est qu'il soit procédé à cette destruction non pas en mettant à l'écart les propriétaires par des mesures brutales d'expropriation mais en y associant les propriétaires intéressés.

On ne fera de la rénovation urbaine, on ne détruira les îlots insalubres que dans la mesure où l'on aura l'accord de tous les propriétaires.

C'est l'objet de cette procédure dont l'intérêt me semble évident.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 7, présenté par M. le rapporteur.

(L'amendement, mis aux voix, n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 26, présenté par le Gouvernement.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 5, modifié par les amendements précédemment adoptés.

(L'article 5, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

[Après l'article 5.]

M. le président. M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission, un amendement n° 8 qui tend, après l'article 5, à insérer le nouvel article suivant :

« Ces opérations peuvent être décidées et exécutées soit dans les conditions fixées par le décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine, soit à l'initiative d'un ou de plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale. Dans ce cas, ce ou ces propriétaires y sont spécialement autorisés dans des conditions qui seront fixées par un règlement d'administration publique qui précisera notamment les engagements exigés d'eux quant à la nature et à l'importance des travaux.

« Les immeubles acquis par l'organisme de rénovation ne peuvent, après restauration, être cédés de gré à gré qu'aux conditions d'un cahier de charges type approuvé par décret en conseil d'Etat. »

M. le rapporteur a présenté, d'autre part, un amendement n° 9 qui tend, après l'article 5, à insérer le nouvel article suivant :

« Un règlement d'administration publique fixera les conditions d'application des articles précédents et, en particulier, les condi-

tions dans lesquelles s'appliqueront notamment le code de l'urbanisme et de l'habitation, la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et la loi du 2 mai 1930 sur les sites dans les cas où des immeubles relevant de l'une ou de l'autre de ces législations sont compris dans les secteurs sauvegardés. »

Il semble, monsieur le rapporteur, que ces deux amendements soient devenus sans objet.

M. le rapporteur. Non, monsieur le président. L'article 4 ayant été supprimé à la demande de la commission, un amendement est nécessaire pour réinsérer dans le texte les conditions dans lesquelles interviendra le règlement d'administration publique. Cependant je dois dire que maintenant le problème est totalement différent.

Mes chers collègues, vous avez pris vos responsabilités ; la commission prendra les siennes. Elle avait accepté les mesures exorbitantes de droit commun fixées par le Gouvernement pour les droits locatifs lorsqu'il s'agissait de secteurs sauvegardés. Comme il n'en est plus ainsi, la commission demande le renvoi de tout le projet devant elle, d'autant plus qu'il est indispensable de remettre au point les amendements car, par exemple, l'amendement n° 9 ne s'applique pas au texte qui vient d'être voté.

M. le président. La parole est à M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles.

M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles. Mesdames, messieurs, malgré toute la sympathie que j'ai pour la manière dont la commission a envisagé l'ensemble de ce problème et sa coopération évidente et même amicale, je suis obligé de m'opposer à un renvoi. En réalité, vous le savez, ce renvoi en commission signifierait en fait un renvoi à plusieurs mois.

On ne vote une loi comme celle-là — je l'ai déjà dit de façon allusive, je le dis maintenant de façon moins allusive — qu'à la condition de ne pas donner à ceux qui attendent notre retard les moyens d'en profiter. Je vous demande, je demande à M. le rapporteur, de ne pas renvoyer l'examen d'un tel texte à trois mois.

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

M. le rapporteur. Monsieur le ministre, il n'a jamais été dans mes intentions de retarder l'élaboration de ce texte et le renvoi en commission ne signifie pas nécessairement un renvoi à trois mois.

En effet, nos commissions, en cette fin de session, se réunissant au besoin toutes les heures. La commission des lois qui s'est déjà réunie peu de temps avant la séance se réunira probablement de nouveau ce soir ou demain pour l'examen d'autres textes. Le projet en discussion peut donc lui être renvoyé sans l'inconvénient que vous signalez.

Mais je répète que je suis incapable maintenant d'assumer la tâche que m'a confiée la commission. Si la discussion se poursuivait je ne pourrais même plus soutenir ses amendements. Elle m'avait en effet donné un mandat précis. Elle était disposée à accepter des dispositions s'appliquant dans un cadre déterminé. A partir du moment où ce cadre change, je ne puis plus intervenir en son nom.

Je ne pense pas qu'on puisse empêcher la commission dont vous avez fait l'éloge tout à l'heure, monsieur le ministre, de coopérer à votre œuvre. Vous ne pouvez pas m'empêcher de demander un nouveau mandat à la commission sur les dispositions concernant cet article et les articles suivants. Nous pouvons parfaitement achever cette discussion avant la fin de cette session. Je suis prêt à accepter, avec l'accord de notre président, que la commission reprenne l'examen de ce projet dès ce soir afin d'éviter ce délai de trois mois que vous semblez redouter.

M. Marcel Sammarcelli, président de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République. Je demande la parole.

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

M. le président de la commission. Je propose, monsieur le président, que la séance soit suspendue pendant une demi-heure. La commission pourrait se réunir immédiatement, afin de mettre son rapporteur en mesure de défendre les amendements qu'elle a déposés ou d'y renoncer.

M. le président. Cette solution est certainement la plus sage.

Usant d'ailleurs des prérogatives que me confère l'article 95 du règlement, je prononce le renvoi à la commission et je demande à celle-ci de se réunir immédiatement pour qu'elle soit en mesure de rapporter rapidement.

M. le président de la commission. J'indique, monsieur le président, que la commission va se réunir dans cinq minutes au 7^e bureau.

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue, à seize heures vingt minutes, est reprise à seize heures cinquante minutes.)

M. le président. La séance est reprise.

La commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, qui a exprimé le désir d'entendre le Gouvernement, est dans l'obligation de prolonger ses travaux.

J'ai, par ailleurs, été avisé que le Gouvernement désire demander une modification de l'ordre du jour de nos travaux.

La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

— 2 —

MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR

M. Valéry Giscard d'Estaing, ministre des finances et des affaires économiques. Monsieur le président, pour utiliser au mieux les séances de cet après-midi et de ce soir, le Gouvernement propose que l'ordre du jour soit modifié de la façon suivante :

Nous reprendrions maintenant l'examen du projet de réforme des droits de timbre et d'enregistrement, avec l'espoir de terminer l'étude de ce texte dans la séance de l'après-midi.

A la reprise de la séance de vingt et une heures trente, interviendraient trois textes en navette, le code disciplinaire et pénal de la marine marchande, le projet de loi sur les servitudes pour les canalisations publiques et le texte portant sur l'enseignement agricole.

Ensuite, serait repris le débat sur la loi concernant la protection des monuments historiques, qui a été interrompu pour permettre à la commission de se réunir.

Après quoi, l'Assemblée reprendrait la suite de l'ordre du jour.

M. le président. Il en est ainsi décidé.

— 3 —

REFORME DE L'ENREGISTREMENT, DU TIMBRE ET DE LA FISCALITE IMMOBILIERE

Suite de la discussion d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière (n° 1397, 1796, 1817, 1818).

Dans sa première séance du 17 juillet, l'Assemblée a réservé les articles 24 à 29, dont nous allons aborder la discussion.

[Article 24 (suite).]

M. le président. Je donne lecture de l'article 24 :

CHAPITRE V

Régime fiscal des opérations de construction.

« Art. 24. — I. Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles dont les trois quarts au moins de la superficie totale sont affectés ou destinés à être affectés à l'habitation sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions définies au présent article.

« Les opérations visées à l'alinéa précédent sont imposables même lorsqu'elles revêtent un caractère civil et quelles que soient la qualité de la personne qui les effectue et sa situation au regard des impôts directs.

« Sont notamment visées par ledit alinéa :

« — les opérations de lotissement ;

« — les ventes et les apports en société de terrains à bâtir, de biens assimilés à ces terrains par l'article 1371 du code général des impôts, ainsi que les indemnités de toute nature perçues par les personnes qui exercent sur ces immeubles un droit de propriété ou de jouissance ;

« — les livraisons que doivent se faire à elles-mêmes les personnes qui construisent ou font construire des immeubles destinés, soit à être vendus, soit à être occupés par elles-mêmes ou par des tiers ;

« — les ventes d'immeubles et les cessions de parts d'intérêts ou d'actions dont la possession assure droit à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux opérations portant sur les immeubles ou parties d'immeubles qui, parvenus à leur état complet d'achèvement, ont déjà fait l'objet, dans cet état, soit d'une cession à une personne n'intervenant pas en qualité de marchand de biens, soit d'une occupation pendant une durée minimum d'un an à compter de la date à laquelle la taxe sur la valeur ajoutée est devenue exigible.

« II. En ce qui concerne les livraisons visées ci-dessus, la taxe est due par les constructeurs. Elle s'applique au prix de revient total des immeubles y compris le coût des terrains ou leur valeur d'apport.

« Le fait générateur est constitué par la livraison, qui doit intervenir au plus tard lors de la réception définitive des ouvrages. Toutefois, la taxe sur la valeur ajoutée doit être intégralement versée dans les douze mois qui suivent leur achèvement ou la première occupation ou, le cas échéant, lors de la dissolution de la société de construction, si celle-ci se produit avant l'expiration de ce délai.

« Une prolongation dudit délai peut être accordée par le directeur des impôts (contributions indirectes) du lieu de la situation des immeubles.

« III. En cas de mutation ou d'apport en société, la taxe est due par le vendeur, l'auteur de l'apport ou le bénéficiaire de l'indemnité.

« Sous réserve des dispositions des articles 1887 et 1897 à 1903 du code général des impôts, elle est assise sur le prix de la cession ou le montant de l'indemnité, augmenté des charges qui s'y ajoutent, ou sur la valeur de l'apport.

« Les opérations imposables doivent dans tous les cas faire l'objet d'un acte soumis à l'enregistrement dans le délai d'un mois à compter de sa date. L'observation de cette disposition entraîne l'application des sanctions prévues à l'article 1756 du code général des impôts pour les ventes sans facture.

« Le fait générateur de la taxe est constitué par l'acte qui constate l'opération ou, à défaut, par le transfert de propriété.

« Sous réserve des dispositions du paragraphe V ci-dessus, l'enregistrement des actes qui donnent lieu au paiement de la taxe sur la valeur ajoutée n'entraîne l'exigibilité d'aucun droit d'enregistrement à raison des opérations soumises à cette taxe.

« IV. La réfaction prévue à l'article 273-5 du code général des impôts est calculée sur les bases d'imposition définies ci-dessus. Elle est exclusive de tout autre abattement ou réfaction ; son taux est porté à 50 p. 100 pour les livraisons à soi-même et les ventes d'immeubles achevés ou de droits sociaux représentatifs de ces immeubles.

« V. L'exemption de tout droit d'enregistrement prévue au paragraphe III ci-dessus est substituée à la réduction de taux édictée par l'article 1371 du code général des impôts pour l'application des dispositions dudit article.

« Une prorogation annuelle renouvelable du délai prévu à cet article peut être accordée par le directeur des impôts (enregistrement) du lieu de la situation des immeubles, dans des conditions fixées par décret, notamment en cas de force majeure. Toutes dispositions contraires sont abrogées.

« VI. Les dispositions des articles 270 c, 271 et 1373 bis du code général des impôts sont abrogées en tant qu'elles concernent des opérations entrant dans le champ d'application du présent article. »

MM. Robert Ballanger et Thorez ont présenté un amendement n° 8 rectifié tendant à rédiger ainsi cet article :

« I. L'article 270 c, 1° du code général des impôts est modifié comme suit :

« Par les personnes qui habituellement achètent en leur nom, en vue de les revendre, des immeubles, des fonds de commerce, des actions ou parts de sociétés ou qui, habituellement souscrivent en vue de les revendre des actions ou parts créées ou émises par les mêmes sociétés. En ce qui concerne les actions ou parts souscrites lors de la constitution de la société, l'assiette de la taxe ne saurait être inférieure à la valeur du terrain attaché au logement auquel elles donnent vocation. En ce qui concerne

les actions ou parts acquises en cours d'existence de la société, l'assiette de la taxe ne saurait être inférieure à la valeur de la fraction d'immeuble auquel elles donnent vocation. »

« II. — Le paragraphe 39° de l'article 271 du code général des impôts est abrogé. »

La parole est à M. Ballanger.

M. Robert Ballanger. Mesdames, messieurs, l'article 24 a pour objet de substituer au droit d'enregistrement applicable à la construction immobilière la taxe sur la valeur ajoutée et d'étendre cette taxe à l'ensemble des opérations concourant à la construction et à la commercialisation d'immeubles neufs, y compris celles qui sont réalisées par les marchands de biens et les lotissements.

Au cours de mon intervention dans la discussion générale, j'ai dit que nous ne pouvions pas être *a priori* contre une réforme du régime fiscal des opérations de construction, en raison des inégalités de la charge fiscale qui pèse sur elles selon le régime juridique adopté.

Cependant, je dois relever l'affirmation osée que contient l'exposé des motifs de l'article 24 et que voici :

« Les promoteurs qui prennent la plus grande part des responsabilités dans les opérations qu'ils animent et réduisent au minimum les risques assumés par les futurs propriétaires se trouvent surtaxés ».

Il faut, en effet, beaucoup d'audace pour écrire une telle phrase alors que tant de souscripteurs sont victimes de promoteurs malhonnêtes. Dois-je rappeler les scandales du Comptoir national du logement, de l'Immobilier Lambert, ceux de Toulouse, de Marseille ? Et la liste, hélas ! n'est pas close.

On sait comment certains aigrefins réduisent au minimum les risques assumés par les futurs propriétaires et les difficultés que rencontrent ensuite les souscripteurs pour se faire rendre justice.

Mais, revenant à l'article 24, on doit s'interroger pour savoir s'il est juste d'étendre la taxe sur la valeur ajoutée à l'ensemble des opérations intéressant la construction et la commercialisation des immeubles neufs. Même en tenant compte des réfections proposées par les amendements du Gouvernement, qui atténuent la charge fiscale prévue par le texte initial pour les habitations à loyer modéré et les acquéreurs de terrains sur lesquels sera édiflée une maison d'habitation, est-il normal d'étendre la taxe sur la valeur ajoutée à ce domaine qui ne la concerne pas, et en particulier à l'acquisition de terrains et à la construction d'immeubles non destinés à la vente ?

Il ne s'agit pas, en effet, d'opérations ayant un caractère commercial et, par suite, elles ne sauraient être imposables à la taxe sur la valeur ajoutée aux termes de l'article 256-1 du Code général des impôts.

A notre avis, on n'a pas besoin de bouleverser le régime fiscal actuel pour mettre fin aux scandaleuses rentes fiscales dont l'exposé des motifs fait état. Il suffirait d'appliquer les textes existants ou de les compléter si c'est nécessaire, de supprimer les exonérations ayant fait l'objet de dispositions législatives ou de décisions ministérielles comme celle qui, contrairement à l'article 35 du Code général des impôts, exonère de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux les personnes qui souscrivent habituellement des parts de sociétés immobilières en vue de la revente.

Je viens de dire qu'il suffirait d'appliquer les textes qui existent et de supprimer certaines exonérations.

En effet, l'article 270 du Code général des impôts prévoit notamment que la taxe sur les prestations de services au taux de 8,50 p. 100 est perçue cumulativement sur les affaires faites par des personnes qui, habituellement, achètent en leur nom en vue de les revendre des immeubles, des fonds de commerce, des actions ou parts de sociétés immobilières ou qui, habituellement, souscrivent en vue de les revendre des actions ou parts créées ou émises par ces mêmes sociétés. Mais l'article 271, 39°, du code général des impôts exonère de cette taxe « les affaires consistant en vente d'actions ou de parts souscrites par le vendeur lors de la constitution de sociétés immobilières ayant pour objet la construction d'immeubles dont les trois quarts au moins de la superficie totale sont affectés à l'habitation ».

L'objet de l'amendement que j'ai déposé est donc double. D'une part, il tend à modifier l'article 270 C, 1°, du code général des impôts afin que, pour les actions ou parts souscrites lors de la constitution de sociétés, l'assiette de la taxe sur les prestations de services ne soit pas inférieure à la valeur du terrain attaché au logement auquel elle donne vocation et que, pour les actions ou parts acquises au cours de l'existence de la société immobilière, l'assiette de la taxe ne soit pas inférieure à la valeur de la fraction d'immeuble à laquelle elle donne vocation.

D'autre part, il tend à abroger le paragraphe 39^e de l'article 271 du code général des impôts.

Nous croyons qu'ainsi pourrait être mis fin aux scandaleuses rentes fiscales dont bénéficient certains spéculateurs sur la crise du logement, sans pour autant augmenter les charges des organismes d'habitations à loyer modéré et des personnes qui achètent un terrain pour y faire construire une maison qu'elles ont l'intention d'habiter personnellement. (Applaudissements sur certains bancs à l'extrême gauche.)

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

M. Marc Jacquet, rapporteur général de la commission des finances, de l'économie générale et du plan. Presque tous les arguments avancés par M. Ballanger sont devenus sans valeur par suite des propositions complémentaires qui ont été présentées par le Gouvernement sous forme d'amendements au chapitre V du projet pour ce qui concerne les exonérations des H. L. M. et des maisons individuelles auxquelles vient de faire allusion à l'instant M. Ballanger.

D'autre part, la taxation des profits retirés des opérations de construction, telle qu'elle est proposée par le Gouvernement dans son texte amendé, est au moins aussi rigoureuse que celle qui est suggérée par MM. Ballanger et Thorez, qui veulent substituer la taxe sur les prestations de services à 8,50 p. 100 à une taxe sur la valeur ajoutée au taux de 10 p. 100.

Pour ces diverses raisons, la commission des finances propose à l'Assemblée de rejeter l'amendement n° 8 rectifié.

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

M. Valéry Giscard d'Estaing, ministre des finances et des affaires économiques. Le Gouvernement est du même avis que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 8 rectifié présenté par MM. Ballanger et Thorez.

(L'amendement, mis aux voix, n'est pas adopté.)

M. le président. M. le rapporteur général, au nom de la commission, et M. Denvers ont présenté un amendement n° 38 tendant à compléter comme suit le cinquième alinéa du paragraphe premier de l'article 24 :

« ... à l'exception des transferts de biens opérés entre organismes d'habitations à loyer modéré, ou leurs unions, et des apports consentis par des collectivités locales à des sociétés d'habitations à loyer modéré, ou à leurs unions, dans la mesure où ces apports sont effectués à titre gratuit. »

La parole est à M. le rapporteur général.

M. le rapporteur général. Cet amendement est dû à l'initiative de M. Denvers. Il tend à exonérer de la taxe sur la valeur ajoutée un certain nombre d'opérations de transfert de biens faites par les collectivités locales au profit des organismes d'habitations à loyer modéré, ou de leurs unions, sous forme d'apports, dons, legs ou de cessions de parts, l'exonération étant subordonnée à la condition que ces apports soient effectués à titre gratuit.

Votre commission des finances vous propose d'adopter cet amendement afin d'éviter que le régime fiscal des opérations de construction immobilière effectuées notamment par les organismes H. L. M. ne soit en quelque manière aggravé par la présente réforme.

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

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Pour les mêmes motifs, le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 38 fait l'objet d'un sous-amendement n° 87 présenté par M. Denvers et qui tend à substituer au mot « sociétés » le mot « organismes ».

Il s'agit d'une simple question de terminologie qui ne soulèvera certainement pas de difficulté.

Je mets aux voix ce sous-amendement.

(Le sous-amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 38 présenté par M. le rapporteur général, modifié par ce sous-amendement. (L'amendement, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a déposé un amendement n° 23 tendant à rédiger ainsi le sixième alinéa du paragraphe premier de l'article 24 :

« — les livraisons que doivent se faire à elles-mêmes les personnes qui construisent ou font construire des immeubles

destinés, soit à être vendus, soit à être occupés par elles-mêmes ou par des tiers, à l'exception des livraisons portant sur des logements dont la construction fait l'objet de mesures d'aide financière de la part de l'Etat et qui sont spécialement réservés à la location. Un décret déterminera la nature des mesures d'aide financière à l'octroi desquelles l'exemption est subordonnée et précisera la durée durant laquelle ces logements devront demeurer affectés à la location, ainsi que les mesures de régularisation à intervenir dans le cas où lesdits logements cesseraient d'être réservés au secteur locatif. »

La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Cet amendement tend à exclure du régime d'imposition de la taxe sur la valeur ajoutée les livraisons portant sur les logements destinés au secteur locatif et ayant bénéficié d'une aide financière de l'Etat.

Cela rejoint d'ailleurs les préoccupations que vient d'exprimer M. Ballanger et s'inscrit dans le cadre d'ensemble des dispositions prises au sein du projet pour éviter une surcharge des prix des logements en question.

M. le président. Je suis saisi d'un sous-amendement n° 39, présenté par M. le rapporteur général, au nom de la commission, et tendant à remplacer la première phrase de l'amendement n° 23 par les dispositions suivantes :

« Les livraisons que doivent se faire à elles-mêmes les personnes qui construisent ou font construire des immeubles destinés, soit à être vendus, soit à être occupés par elles-mêmes ou par des tiers, à l'exception des livraisons portant :

« a) Sur des maisons individuelles construites par des personnes physiques pour leur propre usage, sans l'intervention d'aucun mandataire ou intermédiaire ;

« b) Sur des logements dont la construction fait l'objet de mesures d'aide financière de la part de l'Etat et qui sont spécialement réservés à la location. »

La parole est à M. le rapporteur général.

M. le rapporteur général. La commission des finances désire préciser dans quelles conditions les livraisons que doivent se faire à elles-mêmes les personnes qui construisent des immeubles destinés soit à leur usage personnel, soit à la location, sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'alinéa a) du sous-amendement, dû à l'initiative de M. Chauvet, permettrait d'éviter que des personnes physiques, construisant des maisons individuelles pour leur propre usage, ne soient obligées de payer la taxe sur la valeur ajoutée sur la livraison des maisons achevées.

Votre commission s'est préoccupé, à cette occasion, de la situation des personnes qui se groupent pour construire, pour leur usage personnel, des logements compris dans des immeubles collectifs. Elle aurait souhaité que l'exonération de la taxe sur la valeur ajoutée pût être étendue aux constructions de ce type, mais elle a reconnu qu'il était difficile de fixer la limite à partir de laquelle les groupements de constructeurs cesseraient de pouvoir bénéficier de cette exonération.

Néanmoins, au nom de la commission des finances, j'insiste auprès de vous, monsieur le ministre des finances, pour qu'une application libérale soit faite de l'exonération, en particulier en faveur des personnes qui construisent des maisons doubles ou triples, comme c'est souvent le cas dans certaines régions de France.

Une exonération de même nature est prévue à l'alinéa b) du sous-amendement pour les immeubles destinés à la location et affectés à cet usage dans la mesure où ils ont bénéficié d'une aide financière de l'Etat.

La commission avait initialement envisagé d'accorder le bénéfice de l'exonération de la taxe sur la valeur ajoutée sur les livraisons à soi-même à tous les immeubles réservés à la location, quel qu'ait été leur mode de financement. Elle s'en est tenue, toutefois, sur ce point, au texte initial du projet après avoir reconnu la valeur des objections présentées par le Gouvernement, à propos notamment du privilège fiscal qui aurait pu résulter de cette exonération pour les constructions de luxe.

Dans ces conditions, je demande à l'Assemblée d'adopter le sous-amendement n° 39 à l'amendement n° 23 du Gouvernement.

M. le président. La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Le Gouvernement accepte le sous-amendement. Mais il tient à éclairer l'Assemblée. L'adoption de ce texte aura pour effet

d'exonérer de la taxe sur la valeur ajoutée les maisons individuelles construites par des personnes physiques pour leur propre usage, sans intermédiaire.

Nous aurons ultérieurement à débattre d'un autre amendement traitant d'un sujet comparable. Le Gouvernement estime que le problème est réglé par le présent sous-amendement et s'opposera aux autres dispositions.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 39 présenté par M. le rapporteur général.

(Le sous-amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 23, présenté par le Gouvernement et modifié par ce sous-amendement.

(L'amendement ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a déposé un amendement n° 24 rectifié tendant à rédiger ainsi le septième alinéa du paragraphe 1 de l'article 24 :

« — les ventes d'immeubles et les cessions, sous forme de vente ou d'apport en société, de parts d'intérêts ou d'actions dont la possession assure en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble. »

La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Le Gouvernement a voulu préciser les dispositions de l'article 24 initial en vue d'éviter des fraudes tenant à leur interprétation.

Le texte initial concernait les ventes d'immeubles et les cessions. Nous précisons, par l'amendement n° 24 rectifié, que, parmi ces ventes ou cessions, pourraient intervenir les cessions sous forme d'apport en société, qui peuvent être un moyen détourné de réaliser les mêmes opérations.

Nous avons également précisé qu'il s'agissait de cessions de parts d'intérêts ou d'actions dont la possession assure en fait, et non seulement en droit, l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble. Cette disposition tend uniquement à éviter des présentations juridiques habiles qui permettraient de contourner les dispositions de la loi.

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

M. le rapporteur général. La commission est favorable à l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 24 rectifié du Gouvernement.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. M. Marc Jacquet a présenté un amendement n° 89, dont la commission accepte la discussion et qui tend, dans le deuxième alinéa du paragraphe II de l'article 24, à substituer aux mots : « lors de la réception définitive des ouvrages », les mots : « lors de la délivrance du certificat de conformité prévu à l'article 99 du code de l'urbanisme et de l'habitation ».

La parole est à M. le rapporteur général.

M. le rapporteur général. Le fait générateur de la taxe sur la valeur ajoutée doit être constitué par la livraison, qui doit intervenir au plus tard lors de la réception définitive des ouvrages. Or, il n'existe pas de définition légale de la notion de réception définitive en matière de travaux de construction. Cette réception peut être échelonnée en fonction de la terminaison des travaux des différents corps d'état, voire par appartements en ce qui concerne les immeubles collectifs. Pour éviter toute difficulté, il apparaît préférable de substituer à la notion de réception définitive celle de délivrance du certificat de conformité qui, aux termes de l'article 99 du code de l'urbanisme et de l'habitation, vaut permis d'habiter, ce qui est une notion beaucoup plus précise.

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

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 89 de M. Marc Jacquet.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a déposé un amendement n° 25 qui tend à rédiger ainsi le paragraphe III de l'article 24 :

« III. — En cas de mutation ou d'apport en société, la taxe est due par le vendeur, l'auteur de l'apport ou le bénéficiaire de l'indemnité.

« Elle est assise :

« Sur le prix de la cession, le montant de l'indemnité ou la valeur des droits sociaux rémunérant l'apport, augmenté des charges qui s'y ajoutent y compris la taxe elle-même ;

« Sur la valeur vénale réelle des biens déterminée taxe comprise et établie dans les conditions prévues aux articles 1887 et 1897 à 1903 du code général des impôts, si cette valeur vénale est supérieure au prix, au montant de l'indemnité ou à la valeur des droits sociaux, augmenté des charges.

« Toutefois, dans le cas de cession de droits sociaux, un décret pris en vertu de l'article 54 de la présente loi, pourra atténuer la base d'imposition ainsi définie du montant des sommes investies par le cédant pour la souscription ou l'acquisition desdits droits. Dans cette hypothèse, les dispositions de l'article 273-1-1° b du code général des impôts cesseront de s'appliquer.

« Les opérations imposables doivent dans tous les cas faire l'objet d'un acte soumis à l'enregistrement dans le délai d'un mois à compter de sa date.

« Le fait générateur de la taxe est constitué par l'acte qui constate l'opération ou, à défaut, par le transfert de propriété. Pour le recouvrement, il est fait application des sanctions prévues en matière de taxes sur le chiffre d'affaires, sans préjudice des dispositions de l'article 1904 du code général des impôts ; en outre, l'inobservation de la formalité de l'enregistrement dans les conditions fixées à l'alinéa précédent entraîne l'application des sanctions prévues à l'article 1756 du même code pour les ventes sans facture.

« Sous réserve des dispositions du paragraphe V ci-dessous et de celles de l'article 4 de la loi n° 61-1396 du 21 décembre 1961, l'enregistrement des actes qui donnent lieu au paiement de la taxe sur la valeur ajoutée n'entraîne l'exigibilité d'aucun droit d'enregistrement à raison des opérations soumises à cette taxe. »

La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. L'Assemblée me pardonnera la multiplicité de ces amendements. Mais la présidence de l'Assemblée a préféré que le Gouvernement présente une série d'amendements au lieu d'une nouvelle rédaction de l'article 24, comme nous en avons d'abord l'intention.

L'amendement n° 25 a un triple objet.

D'une part, il tend à préciser que, suivant les règles du droit commun, la taxe sur la valeur ajoutée doit être comprise dans la base d'imposition.

D'autre part, il tend à préciser que la taxe sur la valeur ajoutée peut être assise sur la valeur vénale réelle des biens lorsqu'il y a différence entre cette valeur et la valeur déclarée, notamment lorsque la valeur vénale est supérieure au prix déclaré.

Enfin, pour limiter l'application de l'impôt à la plus-value acquise par le cédant, il est envisagé, dans le cadre des décrets d'application, de taxer, en règle générale, directement les plus-values acquises déterminées par la différence entre le prix de cession et le montant total des sommes qui ont pu être investies par le cédant.

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

M. le rapporteur général. La commission accepte l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 25 du Gouvernement.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a déposé un amendement n° 26, qui tend à rédiger ainsi le paragraphe IV de l'article 24 :

« IV. — La réfaction prévue à l'article 273-5 du code général des impôts est calculée sur les bases d'imposition définies ci-dessus. Elle est exclusive de tout autre abattement ou réfaction ; son taux est porté à :

« — 50 p. 100 pour les livraisons à soi-même et les ventes d'immeubles achevés ou de droits sociaux représentatifs de ces immeubles ;

« — 80 p. 100 pour les ventes et les apports en société de terrains à bâtir, de biens assimilés à ces terrains par l'article 1371 du code général des impôts, ainsi que les indemnités de toute nature perçues par les personnes qui exercent sur ces immeubles un droit de propriété ou de jouissance.

« Toutefois, la réfaction visée à l'alinéa précédent sera ramenée à 40 p. 100 lorsque l'acquéreur des terrains ou des biens assimilés à ces terrains ne pourra justifier, dans les délais prévus à l'article 1371 précité, avoir bénéficié de mesures d'aide financière de la part de l'Etat à raison des constructions édifiées sur lesdits terrains ; dans ce cas, par dérogation aux dispositions du paragraphe III ci-dessus, l'acquéreur, ou ses ayants cause, sera tenu d'acquitter le supplément de taxe exigible. »

La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Cet amendement tend à fixer à 80 p. 100 la réfaction, c'est-à-dire l'abattement applicable, pour l'assiette de la taxe sur la valeur ajoutée, aux ventes ou apports en société de terrains à bâtir ou de biens assimilés à ces terrains. Autrement dit, en l'espèce, le terrain ne comptera que pour 20 p. 100 de sa valeur. Comme le taux de la taxe sur la valeur ajoutée est lui-même de 20 p. 100, cela représente une imposition de 4 p. 100 sur la valeur des terrains.

Cet abattement ne sera définitivement accordé qu'aux ventes ou apports en société de terrains sur lesquels seront édifiées des immeubles bénéficiant de l'aide financière de l'Etat, ainsi que nous venons de le décider.

Toutefois, par mesure de simplification, le versement effectif du complément d'impôt exigible lorsque les immeubles construits ne feront pas l'objet de cette aide ne sera pas exigé dans le cas où la livraison à soi-même des immeubles construits donnerait lieu à imposition à la taxe sur la valeur ajoutée et dans la mesure où ce complément d'impôt, s'il était versé, pourrait faire l'objet d'une déduction sur la taxe exigible lors de cette livraison.

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

M. le rapporteur général. La commission constate que cet amendement introduit une disposition intéressante en ce qui concerne les immeubles construits avec l'aide de l'Etat. Elle en propose donc l'adoption à l'Assemblée.

M. le président. Je suis saisi d'un sous-amendement n° 74 rectifié, présenté par MM. Chauvet, Ebrard et Liogier, à l'amendement n° 26 du Gouvernement.

Il tend à compléter comme suit le texte proposé par cet amendement pour le paragraphe IV de l'article 24 :

« Les dispositions de l'article 1371 susvisé restent applicables aux acquisitions de terrains destinés à l'édification de maisons individuelles par des personnes physiques pour leur propre usage, sans l'intervention d'aucun mandataire ou intermédiaire. »

La parole est à M. Chauvet.

M. Augustin Chauvet. Le Gouvernement a déjà accepté une exception dans le nouveau régime en ce qui concerne les maisons individuelles construites pour leur propre usage par des personnes physiques. Notre amendement tend à étendre le bénéfice de cette exception aux terrains acquis pour la construction de ces maisons. Il semble, en effet, logique qu'un régime identique soit appliqué à l'achat du terrain et à la construction.

Nous demandons donc le maintien du régime antérieur pour l'acquisition de tous les terrains sur lesquels doivent être édifiées des maisons individuelles, c'est-à-dire l'application des droits d'enregistrement au tarif réduit.

Je sais bien que la mesure que nous préconisons n'a pas une très grande importance, étant donné que, sous le nouveau régime, toutes les maisons construites avec l'aide de l'Etat bénéficieront du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée dont le montant correspond sensiblement à l'ancien droit de mutation. Mais il nous paraît anormal que les personnes qui ne feront pas appel à l'aide de l'Etat pour construire leur propre maison soient pénalisées. Il n'y a pas de raison, semble-t-il, pour que ceux qui demanderont le moins à l'Etat subissent encore un préjudice en supportant la taxe sur la valeur ajoutée au moment de l'acquisition, avec une réfaction seulement de 40 p. 100 au lieu de 80 p. 100. Il nous semble donc conforme à l'équité de maintenir pour ces personnes le régime antérieur de telle sorte qu'il n'y ait pas aggravation de la fiscalité en ce qui les concerne, ce qui ne pourrait que les inciter à demander l'aide de l'Etat. (Applaudissements.)

M. le président. La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Malgré l'intérêt que suscite le sous-amendement de M. Chauvet, il

faut se rendre compte qu'il est contraire, dans son esprit et dans son application, à l'ensemble de la réforme. Il ne paraît justifié, quelle que soit l'intention toute différente de l'auteur, ni par des considérations d'équité, ni par des considérations de simplicité.

En effet, il prévoit, dans un certain nombre de cas particuliers, le maintien du régime actuel des droits d'enregistrement, alors que nous démontrons et allons démontrer que nous supprimons en fait toute perception de taxe autre que la taxe sur la valeur ajoutée lorsqu'il s'agit d'acquisition de terrains à bâtir.

Nous venons d'accepter que la taxe sur la valeur ajoutée ne soit pas applicable à certaines opérations de livraison de logements. M. Chauvet et ses collègues demandent que cette taxe ne soit pas applicable aux terrains lorsque les constructions ultérieures ne bénéficieront pas de l'aide de l'Etat. Cela appelle plusieurs observations.

Premièrement, par hypothèse, puisqu'elles ne bénéficient pas de l'aide de l'Etat, de telles constructions ne présentent pas un intérêt social prioritaire. Il s'agit donc d'une catégorie de logements — constructions de luxe ou résidences secondaires — en faveur desquels il ne semble pas qu'il convienne de consentir un effort fiscal particulier, sans qu'il soit, bien entendu, question de les interdire.

Deuxièmement, l'adoption du sous-amendement entraînerait des pertes de recettes importantes. Il serait tout de même fâcheux que ces pertes de recettes, si elles devaient être consenties, concernent exclusivement la catégorie de logements qui, ne bénéficiant ni de prêts ni de primes, n'entre précisément pas dans les catégories sociales prioritaires.

Troisièmement, on porterait gravement atteinte au régime de neutralité fiscale qui a inspiré le Gouvernement et qui doit être véritablement la source profonde d'inspiration de ce projet. En effet, la taxe sur la valeur ajoutée serait applicable lorsque c'est un constructeur professionnel qui construit, alors qu'elle ne le serait pas pour des immeubles de luxe ou des résidences secondaires lorsque c'est le propriétaire qui fait bâtir. Chacun sait qu'il est très difficile d'identifier, lorsqu'il s'agit d'une construction de cette nature, l'intention du propriétaire de la conserver durablement. Cela ouvrirait la porte à toutes les formules qu'on peut imaginer pour qu'un particulier, prétendant construire pour lui-même, soit exonéré par rapport à ceux qui construisent professionnellement, et tire avantage fiscal de cette différence de situation.

Nous avons le devoir d'assurer, pour ces constructions, la neutralité fiscale, c'est-à-dire de ne pas pénaliser ceux dont c'est le métier de construire. Je précise bien que cela n'est applicable qu'aux résidences de luxe ou aux résidences secondaires, puisque, pour le reste, nous avons tranché le problème.

Quatrièmement, le sous-amendement introduirait une cause de désordre dans la législation, puisqu'il est difficile, au moment de l'acquisition d'un terrain, de savoir si le logement qui sera construit sur ce terrain bénéficiera ou non d'une aide de l'Etat.

Enfin, il n'est pas démontré que cette solution ne puisse pas se retourner contre les intérêts de l'acquéreur. En effet, si celui-ci revend finalement le terrain sans avoir procédé à la construction, le droit acquitté ne pourra pas être imputé sur la taxe perçue à l'occasion de la revente, comme ce serait le cas si nous restions dans le cadre général du projet de réforme.

Pour l'ensemble de ces raisons, et notamment pour le motif qu'on ne saurait, dans un tel projet, consentir une perte de recettes en faveur de constructions de luxe ou de résidences secondaires, le Gouvernement s'oppose au sous-amendement n° 74.

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

M. le rapporteur général. La commission avait accepté le sous-amendement de M. Chauvet.

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

M. Augustin Chauvet. Je me permets d'insister.

Monsieur le ministre, je suis même prêt à modifier le texte de mon amendement dans le sens que vous venez d'indiquer, en remplaçant les mots « pour leur propre usage » par les mots « à titre de résidence principale », ce qui exclura les résidences secondaires ou les résidences de luxe.

J'insiste pour qu'on ne pénalise pas ceux qui ne font pas appel à l'aide de l'Etat, en aggravant la fiscalité à leur égard comme le fait le texte du Gouvernement qui porte en ce qui les concerne l'impôt exigible sur les acquisitions de terrain de 4,20 p. 100 à 12,60 p. 100, soit trois fois plus.

Il me paraît équitable de maintenir le régime antérieur pour tous ceux qui veulent construire une maison pour l'habiter eux-mêmes, qu'ils bénéficient ou non de l'aide de l'Etat.

Votre but, monsieur le ministre, est d'unifier le régime fiscal de la construction et de placer tous les constructeurs sur le même plan. Nous sommes d'accord sur ce point. Mais, quand il s'agit de maisons individuelles destinées à servir de résidence principale, et édifiées par des personnes qui utilisent leurs propres ressources, sans recourir à l'aide de l'Etat, nous ne pouvons pas admettre qu'il y ait une aggravation de la fiscalité.

Pour cette raison, je maintiens mon sous-amendement.

M. le président. La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. M. Chauvet vient de faire un premier effort en proposant de modifier son sous-amendement, je souhaiterais qu'il en fasse un second.

Il lui suffirait de présenter ce texte dans le cadre de la législation rénovée, c'est-à-dire en restant dans le cadre de la taxe sur la valeur ajoutée et non pas en prévoyant une taxation par un droit d'enregistrement que nous supprimons.

M. Augustin Chauvet. Je suis entièrement d'accord pour modifier mon sous-amendement dans le sens demandé par M. le ministre.

M. le président. Je voudrais bien être saisi d'un texte

M. le rapporteur général. Monsieur le président, me permettez-vous de faire une proposition qui, je crois, réunira l'accord de M. Chauvet et de M. le ministre des finances ?

M. le président. Très volontiers !

M. le rapporteur général. Il suffirait de reprendre le sous-amendement n° 74 de M. Chauvet dans sa rédaction non rectifiée, ce qui donnerait ceci :

« Cette réfaction de 80 p. 100 sera également appliquée à l'acquisition des terrains destinés à la construction des maisons individuelles construites par des personnes physiques pour leur propre usage et à titre d'habitation principale, à concurrence d'une superficie de 2.500 mètres carrés par maison. »

M. le ministre des finances et des affaires économiques. J'accepte cette rédaction.

M. Augustin Chauvet. Je l'accepte aussi.

M. le président. Je suis donc saisi d'un nouveau sous-amendement n° 74 présenté par MM. Chauvet, Ebrard et Liogier qui tend à compléter comme suit le troisième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 26 du Gouvernement pour le paragraphe IV :

« Cette réfaction de 80 p. 100 sera également appliquée à l'acquisition des terrains destinés à la construction des maisons individuelles construites par des personnes physiques pour leur propre usage et à titre d'habitation principale, à concurrence d'une superficie de 2.500 mètres carrés par maison. »

Ce sous-amendement est accepté par la commission et par le Gouvernement.

Je le mets aux voix.

(Le sous-amendement, mis aux voix, est adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 26, présenté par le Gouvernement, modifié par le sous-amendement adopté.

(L'amendement, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 24, modifié par les amendements adoptés.

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

[Article 25.]

M. le président. « Art. 25. — I. Les plus-values réalisées par les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu des personnes physiques au titre des bénéfices industriels ou commerciaux ou de l'impôt sur les sociétés, à l'occasion de la cession d'immeubles bâtis ne présentant pas le caractère d'éléments de l'actif immobilisé au sens de l'article 40 du code général des impôts, peuvent bénéficier des dispositions dudit article 40 lorsque ces plus-values

se rapportent à des immeubles affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, que l'entreprise a construits ou fait construire et qui étaient achevés à la date de la vente.

« Toutefois, le emploi des disponibilités résultant de la vente doit — sous les sanctions prévues au paragraphe 4 de l'article 40 susvisé — être obligatoirement effectué, soit dans la construction d'immeubles affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, soit en l'achat de terrains ayant fait l'objet de la perception de la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions prévues au paragraphe III de l'article 24 de la présente loi, soit en la souscription d'actions ou de parts de sociétés ayant pour objet principal de concourir directement ou indirectement à la construction d'immeubles dans des conditions qui seront fixées par un arrêté du secrétaire d'Etat aux finances.

« Dans le cas où, le emploi ayant été effectué en achat de terrains, les conditions fixées par le paragraphe V de l'article 24 précité n'ont pas été remplies, la plus-value est rapportée aux bénéfices de l'exercice en cours à l'expiration du délai prévu audit paragraphe.

« Les dispositions du présent paragraphe s'appliqueront aux plus-values qui seront réalisées jusqu'à une date qui sera fixée par décret, sans que celle-ci puisse être antérieure au 1^{er} janvier 1970.

« II. Les dispositions de l'article 210 *ter* du code général des impôts sont abrogées.

« Toutefois, elles demeurent applicables, en ce qui concerne les immeubles ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} juillet 1961, au revenu net provenant de la gestion de ces immeubles. »

Le Gouvernement a déposé un amendement n° 27 tendant à rédiger ainsi cet article :

« I. — Les plus-values réalisées par les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu des personnes physiques au titre des bénéfices industriels et commerciaux ou de l'impôt sur les sociétés, à l'occasion de la cession d'immeubles qu'elles ont construits ou fait construire et qui ne présentent pas le caractère d'éléments de l'actif immobilisé au sens de l'article 40 du code général des impôts, peuvent néanmoins bénéficier des dispositions de cet article lorsque ces plus-values se rapportent à des immeubles affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, et dont la construction était achevée à la date de la cession.

« Toutefois, le montant de la somme à réinvestir est, le cas échéant, déterminé sous déduction des sommes empruntées pour la construction ou l'acquisition des éléments cédés et non encore remboursées à la date de la cession.

« D'autre part, sous les sanctions prévues au paragraphe 4 de l'article 40 susvisé, le emploi correspondant doit être obligatoirement effectué, soit dans la construction d'immeubles affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, soit en l'achat de terrains ayant fait l'objet de la perception de la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions prévues au paragraphe III de l'article 24 de la présente loi, soit en la souscription d'actions ou de parts de sociétés ayant pour objet principal de concourir directement ou indirectement à la construction d'immeubles dans des conditions qui seront fixées par un arrêté du ministre des finances et des affaires économiques. Dans le cas où le emploi ayant été effectué en achat de terrains, les conditions fixées par le paragraphe V de l'article 24 précité n'ont pas été remplies, la plus-value est rapportée aux bénéfices de l'exercice en cours à l'expiration du délai prévu audit paragraphe.

« Sous réserve des exceptions qui pourront être prévues par décret, les plus-values provenant de ventes précédées de versements d'acomptes ou d'avances faits, à quelque titre que ce soit, directement ou par personne interposée, sont exclues du bénéfice des dispositions du présent paragraphe.

« Pour l'application de ce paragraphe, les ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement pourront être assimilées à des ventes d'immeubles achevés dans des conditions qui, seront fixées par décret.

« II. — Les plus-values visées au paragraphe précédent qui sont réalisées par des sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés sont soumises à cet impôt au taux de 15 p. 100 lorsque la société n'a pas demandé à bénéficier de l'exonération sous condition de emploi prévue à ce même paragraphe.

« L'application des dispositions de l'alinéa qui précède est toutefois subordonnée à la condition que les opérations génératrices des plus-values présentent un caractère accessoire ou occasionnel pour la société intéressée.

« III. — Les plus-values nettes réalisées par les personnes physiques à l'occasion de la cession d'immeubles qu'elles ont

construits ou fait construire ou des droits immobiliers s'y affèrent donnent lieu à la perception d'un prélèvement de 15 p. 100 de leur montant, que la cession intervienne ou non avant l'achèvement de l'immeuble.

« Ce prélèvement est obligatoirement à la charge du cédant, nonobstant toute disposition contraire. Il est opéré lors de la présentation au bureau des impôts chargé de l'enregistrement de l'acte constatant la cession ou de la déclaration y afférente.

« Il est assis et recouvré suivant les mêmes règles, sous les mêmes garanties et sous les mêmes sanctions que la taxe sur la valeur ajoutée applicable aux opérations visées à l'article 24 de la présente loi.

« Il s'impute sur le montant de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de la taxe complémentaire dus par le cédant au titre de l'année de la réalisation des plus-values.

« Toutefois, le paiement du prélèvement libère les plus-values auxquelles il s'applique de cet impôt et de cette taxe lorsque les conditions suivantes sont remplies :

« 1^o Le redevable ne doit pas accomplir d'autres opérations entrant dans les prévisions des 1^o à 3^o de l'article 35 du code général des impôts ;

« 2^o Il ne doit pas intervenir à d'autres titres dans les opérations se rattachant à la construction immobilière.

« 3^o Les plus-values soumises au prélèvement ne doivent pas constituer la principale source de ses revenus.

« 4^o Les immeubles cédés ne doivent pas figurer à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale et doivent être affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale.

« 5^o Ils doivent être achevés au moment de la cession, sous réserve des exceptions qui pourront être prévues par décret.

« Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les redevables peuvent être dispensés du prélèvement, dans des conditions qui seront fixées par décret :

« 1^o Lorsqu'ils justifient que les cessions effectuées n'entrent pas dans les prévisions de l'article 35 du code général des impôts.

« 2^o Lorsque les immeubles cédés sont inscrits à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale pour laquelle les intéressés justifient être régulièrement imposés au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

« IV. — Les dispositions du paragraphe 1^{er} ci-dessus s'appliqueront aux plus-values qui seront réalisées jusqu'à une date qui sera fixée par décret, sans que celle-ci puisse être antérieure au 1^{er} janvier 1970.

« Celles des paragraphes II et III s'appliqueront aux plus-values qui seront réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} janvier 1966.

« V. — Les dispositions de l'article 210 *ter* du code général des impôts sont abrogées.

« Toutefois, elles demeurent applicables, en ce qui concerne les immeubles ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement à la publication de la présente loi, au revenu net provenant de la gestion de ces immeubles. »

La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Cet amendement vise les objectifs suivants :

Tout d'abord, il tend à assouplir les conditions du emploi prévu par le texte initial. On sait en effet qu'il y a franchise de l'impôt sur les sociétés sous certaines conditions de emploi. D'une part, il exclut les emprunts du montant du emploi ; d'autre part, il permet l'extension du régime aux ventes en l'état futur d'achèvement.

Cet amendement prévoit également une réduction temporaire de l'impôt sur les sociétés pour les opérations de construction. Cet impôt sera réduit à 15 p. 100 jusqu'à la fin du IV^e plan pour les entreprises qui renonceront à l'exonération totale à laquelle elles pourraient prétendre sous condition de emploi.

Il tend également à limiter provisoirement l'impôt perçu sur les profits que les personnes physiques tirent de leur participation au financement des opérations de construction. En ce qui concerne les personnes physiques, on instituera le même prélèvement, c'est-à-dire au taux de 15 p. 100 sur les profits qu'elles tireront de ces opérations de construction.

Ces dispositions présentent un caractère transitoire puisqu'elles sont applicables à la période du IV^e plan ; leur application permettra de mettre un terme heureux et nécessaire à des abus et

de préparer progressivement le rétablissement du droit commun, sans compromettre pour autant l'équilibre indispensable du marché de la construction.

M. le président. A l'amendement n^o 27 du Gouvernement ont été présentés dix sous-amendements.

Le premier sous-amendement, présenté sous le n^o 73 par MM. Nilès et Cance, tend à supprimer les paragraphes I^{er}, II, III, IV du texte proposé par l'amendement n^o 27.

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

M. Robert Ballanger. Déjà le paragraphe 1 de l'article 25, dans le texte primitif du Gouvernement, prévoyait d'exempter de l'impôt sur le revenu au titre des bénéfices industriels et commerciaux et de l'impôt sur les sociétés, les plus-values réalisées par ceux qui spéculent sur la crise du logement.

Les immeubles ou part de sociétés immobilières sont, pour les professionnels désignés juridiquement sous le vocable de « promoteurs », de véritables stocks et doivent être imposés comme tels.

Dans les dispositions nouvelles introduites par l'amendement gouvernemental, contenues, par conséquent, dans les nouveaux paragraphes I, II, III, et IV, le Gouvernement aboutit à exclure des sommes importantes du montant de la somme à réinvestir ; il étend le texte aux ventes d'immeubles en état de futur achèvement ; il donne, ce qui est exorbitant, la faculté aux sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés, d'opter entre la demande de reinploi ou l'imposition au taux de faveur de 15 p. 100 au lieu de 50 p. 100, taux normal de l'impôt sur les sociétés ; enfin, il institue un système d'une extrême complexité pour les plus-values réalisées par les personnes physiques. Ce prélèvement de 15 p. 100 serait affecté sur le montant de ces plus-values et il aurait le caractère d'un acompte sur l'impôt sur le revenu et d'une taxe complémentaire due par le cédant au titre de l'année de la plus-value.

C'est pourquoi, avec mes amis M. Nilès et M. Cance, nous demandons la suppression des paragraphes I, II, III et IV de l'amendement n^o 27.

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

M. le rapporteur général. La commission n'a pas examiné le sous-amendement n^o 73. Toutefois, il semble que son adoption devrait entraîner, dans l'esprit de ses auteurs, un assujettissement immédiat des profits tirés de la construction immobilière aux règles fiscales du droit commun. Elle provoquerait le complet tarissement des sources privées de financement actuellement utilisées pour le lancement des grandes opérations de construction et une telle position serait absolument contraire aux préoccupations exprimées à plusieurs reprises par la majorité des membres de notre commission.

C'est pourquoi je crois pouvoir proposer le rejet du sous-amendement n^o 73.

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

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Le Gouvernement observe de façon peut-être un peu paradoxale qu'il y a un certain encouragement dans la thèse qui vient d'être défendue par M. Ballanger. Au fond, M. Ballanger trouve que le Gouvernement va dans la bonne voie, mais lui reproche de ne pas aller assez loin. Autrement dit, il voudrait une taxation immédiate et totale de ce que nous commençons à taxer.

L'action du Gouvernement vise, en effet, à assainir le secteur de la construction, de façon à faire rentrer dans le droit commun de la taxation un certain nombre d'opérations qui jusqu'à présent échappaient à l'impôt. Mais le Gouvernement conduit cette opération dans le souci de ne pas rompre l'équilibre des opérations de construction actuellement en cours ou envisagées. C'est pourquoi, bien que prévoyant cette taxation, il propose des mesures de transition applicables pendant la période du IV^e plan.

Pour ce motif, le Gouvernement se range à l'avis de la commission.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n^o 73 présenté par MM. Nilès et Cance.

(Le sous-amendement, mis aux voix, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un sous-amendement n^o 59, présenté par M. Bertrand Denis, rapporteur pour avis, et par M. Desouches. Il tend à rédiger comme suit les 5^e et 6^e alinéas du paragraphe III du texte proposé par cet amendement n^o 27.

« Toutefois, le paiement du prélèvement libère les plus-values auxquelles il s'applique de cet impôt et de cette taxe, même si elles sont réalisées à titre habituel, lorsque les conditions suivantes sont remplies :

« 1° En dehors des placements visés ci-dessus, le redevable ne doit pas accomplir d'autres opérations... (le reste de l'alinéa sans changement).

La parole est à M. Bertrand Denis, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges.

M. Bertrand Denis, rapporteur pour avis. Mesdames, messieurs, le sous-amendement n° 59 a été adopté à la quasi-unanimité par la commission de la production et des échanges.

La commission a été émue des restrictions qui pourraient être apportées à la construction en France. Lorsqu'on examine tout le chemin qui reste à parcourir, on constate que la construction a encore beaucoup à faire chez nous en quantité comme en qualité.

Si la commission admet que les plus-values réalisées supportent dorénavant une taxation de 15 p. 100 au lieu de bénéficier d'une exemption totale, comme c'est le cas actuellement, si elle admet également que les personnes qui font profession de réaliser de telles opérations voient ces plus-values entrer en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu, en revanche elle demande que ce prélèvement de 15 p. 100 ait un caractère libérateur pour les personnes qui apportent le concours de leurs capitaux à des opérations immobilières, même renouvelées, dès lors que cette activité présente le caractère d'une gestion de patrimoine et non celui de l'exercice d'une profession.

D'où cet amendement qu'elle soumet à votre approbation. J'espère au nom de la commission que je représente ici que, compte tenu des besoins de notre pays en constructions, l'Assemblée voudra bien l'adopter.

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

M. le rapporteur général. La commission émet un avis favorable.

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

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 59 présenté par M. Bertrand Denis, rapporteur pour avis, et par M. Desouches.

(Le sous-amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un sous-amendement n° 40 présenté par M. Marc Jacquet, rapporteur général, au nom de la commission des finances, et tendant, dans le 8^e alinéa (3^e) du paragraphe III de l'amendement n° 27, à substituer aux mots : « principale source », les mots : « source normale ».

La parole est à M. le rapporteur général.

M. le rapporteur général. Un régime spécial est proposé par le Gouvernement en faveur des particuliers qui se livrent à titre privé à des opérations de constructions immobilières lorsque les profits retirés de ces opérations ne constituent pas la source principale de leurs revenus et proviennent de la vente d'immeubles affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale.

Ce régime spécial consiste en la perception d'un prélèvement de 15 p. 100 qui tiendra lieu, pour les intéressés, de l'impôt sur le revenu des personnes physiques auquel ils auraient dû être soumis en raison de ces profits.

Toutefois, il est apparu à la commission des finances que la notion de source principale à laquelle il était fait référence dans le projet gouvernemental pourrait, en raison principalement de l'irrégularité du rythme de l'encaissement des profits réalisés sur la construction, aboutir pratiquement, dans des cas beaucoup trop fréquents, à une imposition des plus-values aux impôts de droit commun. Le sous-amendement que nous avons déposé a précisément pour objet de substituer à la notion de source principale de revenus celle de source normale, qui doit permettre une application beaucoup plus équitable du régime spécial de l'article 25. C'est pourquoi je vous propose l'adoption de ce sous-amendement n° 40.

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

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Le Gouvernement accepte le sous-amendement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 40 présenté par M. le rapporteur général.

(Le sous-amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux sous-amendements pouvant être soumis à discussion commune.

Le premier, n° 88, est présenté par M. Marc Jacquet, à titre personnel. Il tend à substituer au 10^e alinéa du paragraphe III du texte proposé par l'amendement n° 27 les deux alinéas suivants :

« 1° Ils doivent être achevés au moment de la cession, sous réserve des exceptions qui pourront être prévues par décret, notamment dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement.

« Pourront être assimilées à des ventes en l'état futur d'achèvement les cessions d'actions ou de parts conférant à leurs possesseurs le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles, lorsque ces cessions comportent l'engagement par le cédant de garantir la bonne fin de l'opération de construction. »

Le second, n° 41 rectifié, est présenté par M. Marc Jacquet, rapporteur général, au nom de la commission des finances. Il est ainsi conçu :

« I. — Rédiger comme suit le 10^e alinéa du paragraphe III de cet amendement :

« 5° Ils doivent être achevés au moment de la cession, sous réserve des exceptions qui pourront être prévues par décret, notamment dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement. »

« II. — Rédiger comme suit le 11^e alinéa du paragraphe III de cet amendement :

« Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les redevables sont dispensés du prélèvement. »

La parole est à M. le rapporteur général.

M. le rapporteur général. Monsieur le président, comme vous venez de l'indiquer, le sous-amendement n° 41 rectifié est présenté au nom de la commission des finances. Il apporte deux modifications à l'alinéa 5^e du paragraphe III de la nouvelle rédaction de l'article 25.

La première consiste à inclure une disposition permettant de considérer comme achevés dans des conditions qui seront fixées par décret les immeubles d'habitation vendus en état futur d'achèvement.

Cette interprétation était déjà donnée par l'exposé des motifs de l'amendement n° 27 présenté par le Gouvernement ; je pense que M. le ministre des finances ne verra pas d'inconvénient à ce que son texte soit, sur ce point, ainsi précisé.

D'autre part, l'alinéa 5^e du paragraphe III de l'article 25 prévoit des cas de dispense du prélèvement de 15 p. 100 sur les profits retirés d'une opération de construction. Mais la commission n'a pas accepté, sur ce point, le texte proposé par le Gouvernement, qui ne vise que la possibilité de dispense dans des conditions fixées par décret. Elle vous propose en conséquence de substituer aux mots « peuvent être dispensés du prélèvement » les mots « sont dispensés du prélèvement ».

En dehors de ce sous-amendement n° 41 rectifié, j'ai présenté, à titre personnel, un sous-amendement n° 88, qui reprend en partie l'amendement n° 41 rectifié, mais qui prévoit en outre un autre alinéa.

Je justifie ce sous-amendement de la façon suivante :

La vente en l'état futur d'achèvement, d'ailleurs prévue dans le projet de loi, adopté par le Sénat, relatif à la construction d'immeubles à usage d'habitation et aux sociétés immobilières d'acquisition ou de construction, pourra être assimilée à la vente de l'immeuble achevé suivant des conditions qui seront fixées par décret. C'est ce qui vient d'être dit à propos du précédent amendement.

La vente en l'état futur d'achèvement laisse aux promoteurs les risques de l'opération ; c'est la sécurité indispensable de l'acheteur. Si la vente porte non plus directement sur l'immeuble, mais sur la cession des titres d'une société de construction correspondant à une fraction d'immeuble, la même garantie doit être donnée à l'acquéreur ; il convient donc de préciser que les cessions d'actions ou de parts ne pourront être assimilées à des ventes en l'état futur d'achèvement que si ces cessions comportent l'engagement par le cédant de garantir la bonne fin de l'opération de construction.

C'est pourquoi je souhaiterais voir adopter par l'Assemblée la deuxième partie de l'amendement n° 88, auquel cas je retirerais la première partie de ce sous-amendement.

M. le président. La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Le Gouvernement accepte le sous-amendement n° 41 rectifié présenté au nom de la commission par M. le rapporteur général.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 88 de M. Marc Jacquet, il y a en fait identité de vues entre son auteur et le Gouvernement sur l'objectif à poursuivre. Le seul problème est de savoir s'il convient de définir cet objectif dans un texte législatif ou, comme nous le pensons, par voie de décret.

Nous sommes parfaitement d'accord sur les opérations qu'il convient de faire bénéficier de l'allègement en question. M. Marc Jacquet voudrait en donner une définition législative qui présenterait sans doute des avantages, mais qui pourrait conduire à certaines difficultés; je cite un exemple :

Si nous sommes d'accord pour assimiler en principe à des ventes d'immeubles achevés les ventes en état futur d'achèvement, nous voudrions en revanche exclure des opérations qui se présentent comme des ventes mais qui comportent des versements par anticipation de la part des souscripteurs, dans des conditions dont des exemples récents ont montré qu'elles présentaient des risques pour ces derniers.

C'est précisément ce genre d'opérations — que l'on connaît — que nous voudrions décourager. Or, s'il rentre dans le domaine législatif, ce texte ne permettra pas d'apporter les restrictions nécessaires.

Le décret que nous envisageons de prendre visera donc les opérations décrites dans l'amendement mais nous permettra de prendre des précautions à l'égard des procédures qui prennent l'apparence des opérations que M. Marc Jacquet veut encourager mais qui, hélas! se dénouent trop souvent dans des termes différents.

M. le rapporteur général. Devant l'engagement pris par le Gouvernement, je retire le sous-amendement n° 88.

M. le président. Le sous-amendement n° 88 est retiré.

M. le président. Je mets aux voix le paragraphe I du sous-amendement n° 41 rectifié, présenté par M. le rapporteur général.

(Le paragraphe I, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le paragraphe II du sous-amendement n° 41 rectifié, présenté par M. le rapporteur général.

(Le paragraphe II, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble du sous-amendement n° 41 rectifié.

(L'ensemble du sous-amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un sous-amendement n° 43, présenté par M. le rapporteur général, au nom de la commission, et M. Burlot, et tendant à rédiger comme suit le paragraphe V de l'amendement n° 27 :

« V. — Les dispositions de l'article 210 ter du code général des impôts cesseront d'être applicables en ce qui concerne les immeubles ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 31 décembre 1964. »

La parole est à M. le rapporteur général.

M. le rapporteur général. Le paragraphe 5 du nouvel article 25 abroge les dispositions de l'article 210 ter du code général des impôts en vertu desquelles les sociétés sont exonérées pendant 25 ans de l'impôt sur les sociétés pour le revenu net des immeubles dont la construction a été commencée postérieurement au 31 mars 1950 et qui sont affectées pour les trois quarts au moins de leur superficie totale à l'habitation.

Il semble que pour le Gouvernement le maintien d'une telle exonération ne se justifie plus dans le cadre du nouveau régime fiscal proposé par la présente réforme.

En particulier le maintien en vigueur de l'article 210 ter risquerait d'entraver le démarrage des sociétés immobilières d'investissement dont nous parlerons à l'article 29.

Des avis contraires ont cependant été émis au sein de votre commission des finances par plusieurs de nos collègues qui estiment notamment qu'il serait imprudent de supprimer dès maintenant une exonération fiscale qui a constitué dans le passé et constitue encore une incitation puissante à l'investissement des sociétés dans le secteur de la construction locative.

En conséquence votre commission des finances vous propose d'adopter le sous-amendement n° 43 dû à l'initiative de M. Burlot et qui tend à maintenir le bénéfice de l'article 210 ter du code général des impôts aux revenus des immeubles pour lesquels un permis de construire aura été délivré avant le 1^{er} jan-

vier 1965, cette mesure transitoire pouvant faciliter pendant trois ans encore la construction d'immeubles locatifs par des sociétés.

M. le président. La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Il faut choisir les avantages fiscaux accordés aux sociétés qui construisent.

Le Gouvernement a prévu plusieurs avantages fiscaux que l'Assemblée vient d'ailleurs de voter, d'une part la non-imposition de l'impôt sur les bénéfices tirés des plus-values de cession lorsqu'il y a un emploi, d'autre part le taux de 15 p. 100 de l'impôt sur les sociétés pour l'ensemble des opérations de construction réalisées à titre occasionnel ou accessoire.

Ces dispositions se substituent au régime actuel connu sous le nom de « l'article 210 ter » qui exonère pendant vingt-cinq ans les sociétés de l'impôt sur les sociétés pour le revenu qu'elles tirent des immeubles nouvellement construits. Le régime que nous proposons est déjà favorable aux sociétés, mais il serait évidemment plus favorable encore, ainsi que M. Burlot le propose, d'ajouter les deux.

Le Gouvernement ne peut vraiment pas accepter une telle disposition. Il pense que si le régime ancien était bon — alors il fallait le conserver — il aurait vraisemblablement suffi, à lui seul, à favoriser l'essor de la construction, résultat que nous n'avons pas observé. Je rends l'Assemblée attentive à ce point : nous voulons encourager la création de sociétés d'investissements immobiliers, mais si les entreprises sont elles-mêmes exonérées de l'impôt sur les sociétés pour les revenus des immeubles qu'elles construisent, il n'y a aucune ou peu de chance pour qu'elles participent au démarrage de ces sociétés d'investissements immobiliers qui auront le très grand mérite d'associer l'épargne individuelle à l'épargne des entreprises.

J'ajoute enfin que la disposition en question ne pourrait que conduire à des abus puisqu'elle s'appliquerait aux opérations qui donneraient lieu à la délivrance d'un permis de construire avant le 31 décembre 1964; nous verrions les entreprises déposer d'innombrables demandes de permis de construire, les obtenir comme une espèce d'assurance fiscale qu'elles ne paieraient pas l'impôt sur le revenu des sociétés pendant une période de vingt-cinq ans.

De la façon la plus ferme — car cela détruirait l'équilibre même de notre réforme — j'insiste donc pour que l'on n'admette pas des régimes privilégiés.

M. le président. La parole est à M. Burlot pour répondre au Gouvernement.

M. André Burlot. Monsieur le ministre, je n'ai pas été convaincu par votre argumentation.

Vous parlez d'une exonération des plus-values de cession. Or, il s'agit de tout autre chose. Il s'agit en fait des revenus sous forme de loyers de capitaux investis dans des constructions immobilières.

Je comprends parfaitement que vous vouliez taxer les bénéfices réalisés par ceux qui construisent pour revendre. Mais quand un groupe de personnes crée une société pour construire des immeubles destinés à la location, les avantages fiscaux dont elles jouissaient auparavant doivent leur être maintenus demain.

Nous allons, dites-vous, créer des sociétés d'investissements immobiliers très importantes qui s'adresseront à l'épargne privée, ce qui lui permettra de s'intéresser à la construction. Vous ne paraissez pas, monsieur le ministre, avoir réfléchi aux conséquences des mesures que vous envisagez. Vous créez des sociétés d'investissements immobiliers au capital de deux milliards d'anciens francs. Qu'y va s'y intéresser? De très grands trusts financiers, soit publics, soit semi-publics, soit privés.

Ces sociétés vont donc être lancées à un capital important et, au bout de deux ans, par exemple, pour reconstituer leur trésorerie, elles mettront leurs titres sur le marché aux fins de souscription par l'épargne.

Mais ces grands trusts financiers, qui n'auront plus de capitaux dans ces entreprises vont cependant maintenir, à la tête de ces sociétés d'investissements, les hommes qu'elles y auront placés au début de l'opération, c'est-à-dire le président du conseil d'administration et les administrateurs.

De plus, comme ces grands trusts disposent par ailleurs de capitaux importants investis dans des sociétés d'études de construction ou dans des entreprises de construction, vous allez créer un monopole de la construction en leur faveur et vous empêcherez, demain, les petites entreprises privées de se tourner vers les investissements locatifs.

Voilà quel est le danger, très grave à mon sens ! Et je voudrais y parer.

Contrairement à ce que vous pensez, je crois que l'épargne ne se dirigera pas vers ces grandes sociétés d'investissements immobiliers parce qu'elle s'apercevra très vite que ses intérêts ne seront pas défendus par les grands trusts financiers comme ils l'auraient été par de petites entreprises ou de petites sociétés immobilières.

Pourquoi créer ce monopole ? Pourquoi bouleverser la législation fiscale actuelle qui est très favorable à la construction d'immeubles locatifs ?

Je prétends que vous allez, là, faire un faux pas et que, pour éviter de tout bouleverser, il serait sans doute préférable de maintenir, pendant deux ans, le *statu quo*, en ce qui concerne le régime fiscal.

Ce répit nous permettra de juger si les sociétés d'investissements immobiliers auront rempli le rôle que vous voulez leur donner.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 43 présenté par M. le rapporteur général.

(Après une épreuve à main levée, déclarée douteuse par le bureau, l'Assemblée, consultée par assis et levé, n'adopte pas le sous-amendement.)

M. le président. Je suis saisi de deux sous-amendements pouvant être soumis à discussion commune.

Le premier, n° 42, présenté par M. le rapporteur général au nom de la commission, tend à compléter l'amendement n° 27 par un paragraphe IV ainsi rédigé :

« Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux plus-values provenant de la cession d'immeubles ou de droits immobiliers et afférentes à des opérations ayant donné lieu à la délivrance d'un permis de construire antérieurement à la promulgation de la présente loi et réalisées avant le 1^{er} juillet 1963. »

Le second sous-amendement, n° 72, présenté par MM. Georges Bonnet, Henri Dorey, Pierre Courant et Edouard Charret, tend à compléter le texte proposé par l'amendement n° 27 par le nouveau paragraphe suivant :

« VI. Les plus-values réalisés avant le 1^{er} janvier 1964, provenant de la cession d'immeubles ou de droits immobiliers et afférents à des opérations ayant donné lieu à la délivrance d'un permis de construire antérieurement au 1^{er} octobre 1962, ne seront pas imposables dans les conditions prévues aux paragraphes II et III ci-dessus.

« Néanmoins, le bénéfice de cette dérogation sera limité aux personnes physiques ou morales qui étaient propriétaires des immeubles ou droits immobiliers au 1^{er} octobre 1962. »

La parole est à M. le rapporteur général.

M. le rapporteur général. Votre commission des finances s'est préoccupée de prévoir un régime transitoire en ce qui concerne les plus-values provenant de la cession d'immeubles ou de droits immobiliers afférents à des opérations en cours.

Elle a pensé que l'assujettissement de ces plus-values au nouveau régime risquerait de détruire l'équilibre financier de certaines opérations et de mettre en difficulté certains promoteurs ou entreprises. Aussi, vous propose-t-elle, par le sous-amendement n° 42, l'exonération des plus-values qui seront réalisées dans le délai d'un an à compter de la date de la promulgation de la loi.

Ce sous-amendement mentionne la date du 1^{er} juillet 1963. Mais il faut bien observer que celle-ci devra évidemment être modifiée en fonction de la date de promulgation de la loi portant réforme fiscale.

M. le président. La parole est à M. Courant, pour soutenir le sous-amendement n° 72.

M. Pierre Courant. J'ai présenté, avec mes collègues MM. Georges Bonnet, Dorey et Charret, un sous-amendement qui reprend l'idée du sous-amendement n° 42 en la formulant d'une façon qui nous a semblé plus complète.

Il faut, en effet, régler ces mesures transitoires. Sans cela, on risque de « casser » la construction et de produire des effets qui sont certainement à l'opposé des intentions du Gouvernement. Je crois que le Gouvernement voit le danger et qu'il est donc disposé à accepter un texte qui y remédierait.

Il est nécessaire, en effet, de limiter l'application des mesures de faveur envisagées aux personnes physiques ou morales propriétaires à une date déterminée. Mais je dois reconnaître, pour

compléter mes explications, que notre texte ne me satisfait pas pleinement ; il devra être modifié au cours de son évolution législative.

En fait, nous avons indiqué une date, parce que c'était nécessaire. Nous avons visé « les opérations ayant donné lieu à la délivrance d'un permis de construire antérieurement au 1^{er} octobre 1962 », parce que nous pensions que le projet de loi serait discuté plus vite et en tout cas adopté avant les vacances.

La date valable doit être au moins celle de la promulgation de la loi. Le mieux est de faire confiance au Sénat. Ne modifions donc pas le sous-amendement en laissant le soin au Sénat — si l'Assemblée nationale veut bien l'adopter dans cette forme — d'ajuster, en cours de discussion, la disposition relative à la date du permis de construire.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les deux sous-amendements ?

M. le ministre des finances. De ces deux sous-amendements qui ont le même objet, le Gouvernement accepterait le sous-amendement n° 72, si la commission des finances retirait le sien.

M. le président. Monsieur le rapporteur général, maintenez-vous votre sous-amendement ?

M. le rapporteur général. Le sous-amendement n° 72 améliorant le nôtre, nous retirons celui-ci.

M. le président. Le sous-amendement n° 42 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 72.

(Le sous-amendement n° 72, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 27 modifié par l'adoption de plusieurs amendements.

(L'amendement n° 27, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. L'article 25 se trouve ainsi adopté dans le texte de l'amendement n° 27 du Gouvernement, modifié par les sous-amendements adoptés par l'Assemblée.

[Article 26.]

M. le président. « Art. 26. — I. Sous réserve des dispositions de l'article 27 de la présente loi et de l'article 60 du code général des impôts, les sociétés qui ont en fait pour unique objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles, en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés, sont réputées, quelle que soit leur forme juridique, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts directs, des droits d'enregistrement ainsi que des taxes assimilées.

« Notamment, les associés ou actionnaires sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et à la taxe complémentaire, ou à l'impôt sur les sociétés, suivant le cas, pour la part des revenus sociaux correspondant à leurs droits dans la société.

« II. Qu'elle s'accompagne ou non d'un changement de forme juridique, la modification des statuts tendant à assigner à une société quelconque un objet conforme aux prévisions du paragraphe I est assimilée, du point de vue fiscal, à une cessation d'entreprise.

« III. Sans préjudice des dispositions du paragraphe I ci-dessus, la cession d'actions ou de parts conférant à leurs possesseurs le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles est réputée avoir pour objet lesdits immeubles ou fractions d'immeubles pour la perception des droits d'enregistrement. »

M. le rapporteur général, au nom de la commission, et M. Chauvet ont présenté un amendement n° 44 tendant à compléter cet article par un paragraphe IV ainsi conçu :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux organismes d'H. L. M. »

La parole est à M. le rapporteur général.

M. le rapporteur général. Les dispositions de l'article 26 entraîneraient une modification complète du régime fiscal des sociétés coopératives d'H. L. M. qui pratiquent l'accession à la propriété et du régime fiscal de leurs actionnaires.

Ainsi, les cessions d'actions d'organismes d'H. L. M. seraient rendues beaucoup plus onéreuses puisqu'elles échappent actuellement à tout impôt, elles seraient désormais soumises au droit proportionnel de vente d'immeubles au taux global de 4,2 p. 100.

Par ailleurs, il résulterait de l'application littérale de l'article 26, une disparité de traitement injustifiable entre les sociétés coopératives d'H. L. M. qui ont pour unique objet la construction d'immeubles destinés à l'accession à la propriété — elles seules tomberaient sous le coup de l'article 26 — et celles qui pratiquent à la fois l'accession à la propriété et la location directe.

Telles sont les raisons qui ont conduit la commission des finances, sur la proposition de M. Chauvet, à vous demander d'adopter l'amendement n° 44 qui exclut du champ d'application de l'article 26 les organismes d'H. L. M. et leurs unions.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 44 ?

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Le Gouvernement laissera l'Assemblée libre de se prononcer sur l'amendement n° 44 mais il attire l'attention des députés sur le fait que cet amendement n'est pas aussi favorable aux intérêts des coopérateurs d'H. L. M. que sa simple lecture le laisserait supposer.

C'est, en effet, controversé, car le fait d'exclure les coopératives d'H. L. M. de la transparence fiscale impliquerait que, si les revenus provenant de la jouissance de leurs logements demeuraient en dehors du champ d'application de l'impôt sur le revenu, les coopérateurs ne pourraient pas bénéficier des déductions correspondantes.

Or, lors du démarrage des sociétés coopératives d'H. L. M., dans la première phase, ces charges, qui comprennent les intérêts des emprunts, et l'abattement de 35 p. 100 sur les revenus immobiliers, excèdent souvent les revenus, si bien que les coopérateurs les plus récents dégagent un déficit déductible de leurs autres revenus tireraient un bénéfice du nouveau régime proposé par le Gouvernement. Ils se trouveraient donc pénalisés par l'adoption de l'amendement.

D'autre part, on peut se demander si sur le plan de l'équité il est bon d'introduire de telles déductions qui affectent l'impôt sur le revenu et qui supposent donc l'existence d'un revenu imposable. En matière d'impôt sur le revenu, toute exonération avantage plus les contribuables mariés sans enfants, disposant de revenus importants ou semi-importants, que les contribuables chargés de famille.

En définitive, si le Gouvernement laisse l'Assemblée juge dans cette affaire, il n'est pas convaincu que l'adoption de cet amendement soit favorable aux intérêts des coopérateurs d'H. L. M.

M. le président. La parole est à M. Chauvet pour répondre au Gouvernement.

M. Augustin Chauvet. Il est certain, comme l'indique M. le ministre des finances, que les deux solutions présentent des avantages.

Mais nous ne sommes pas convaincus que le nouveau texte proposé par le Gouvernement apporte uniquement des avantages parce que si d'un côté, on opère des déductions pour l'impôt sur le revenu, de l'autre côté, on ajoutera la valeur locative des immeubles, ce qui risque d'aggraver la situation fiscale de certains contribuables.

Mais l'objection la plus dirimante à ce texte c'est que la plupart des sociétés coopératives d'H. L. M. ont un double objet : la location et l'accession à la propriété. Or le texte qui nous est soumis par le Gouvernement les exclut de l'application du nouveau régime étant donné qu'il ne vise que celles ayant uniquement pour objet l'accession à la propriété.

Nous aboutirions alors à une situation aberrante. En effet, les sociétés qui ne font que de l'accession à la propriété bénéficieraient de ce texte, alors que les organismes qui ont pour double objet l'accession à la propriété et la location — comme c'est le cas de la plupart des sociétés coopératives de la région parisienne — ne bénéficieraient pas des avantages du nouveau texte, en admettant qu'il comporte des avantages.

M. le président. La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Je demande à M. Chauvet de bien vouloir noter que l'adoption de son amendement maintiendrait le régime actuel ; en conséquence, les coopératives d'H. L. M. ne pourraient pas déduire de

leur revenu global les intérêts des emprunts contractés par les sociétés alors que le texte gouvernemental leur ouvrirait cette faculté en contrepartie de l'obligation qui leur serait faite de comprendre dans leur revenu la valeur locative de leur logement.

M. le président. La parole est à M. Chauvet pour répondre au Gouvernement.

M. Augustin Chauvet. Il faudrait cependant modifier votre texte, monsieur le ministre, car il ne vise que les sociétés coopératives qui ont pour unique objet l'accession à la propriété. Or, comme l'a fait observer M. le rapporteur général, la plupart des sociétés, les plus importantes, construisent des immeubles destinés à la fois à la location et à l'accession à la propriété.

Nous avons déposé notre amendement précisément pour éviter une discrimination injustifiable et exclure du champ d'application de l'article 26 tous les organismes d'H. L. M.

M. le président. Je suis saisi d'un sous-amendement n° 86 présenté par M. Denvers et tendant à compléter le paragraphe IV nouveau proposé par l'amendement n° 44 par les mots : « et à leurs unions ».

La parole est à M. Schmitt, pour soutenir l'amendement.

M. René Schmitt. Le sous-amendement n° 86 présenté par M. Denvers a pour objet d'étendre les dispositions de l'article 26 aux unions d'organismes d'H. L. M.

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

M. le rapporteur général. La commission accepte le sous-amendement de M. Denvers.

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

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Le Gouvernement l'accepte également.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 86 présenté par M. Denvers.

(Le sous-amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 44 présenté par M. le rapporteur général et M. Chauvet, modifié par le sous-amendement n° 86.

(L'amendement, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole?... Je mets aux voix l'article 26, modifié par les amendements précédemment adoptés.

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

[Article 27.]

M. le président. « Art. 27. — I. Tous les actes constatant la formation, la prorogation, la transformation ou la dissolution des sociétés visées à l'article 26, l'augmentation, l'amortissement ou la réduction de leur capital doivent être enregistrés dans les conditions de droit commun.

« II. Toutefois, sont enregistrés au droit fixe de 50 nouveaux francs :

« 1° Les actes de constitution des sociétés qui ont uniquement pour objet les activités visées à l'article 26-I et qui s'engagent à fonctionner conformément à cet objet ;

« 2° Les actes par lesquels les sociétés ayant fonctionné conformément à l'objet défini au 1° ci-dessus augmentent leur capital, prorogent leur durée ou font à leurs membres, par voie de partage en nature à titre pur et simple, attribution exclusive en propriété des fractions, auxquelles ils ont vocation, d'immeubles ou groupes d'immeubles construits, acquis ou gérés par elles ; les sociétés susvisées, qui ont bénéficié de prêts pour la réalisation de leur objet social, peuvent se prévaloir de ces dispositions même si la répartition de ces prêts a pour effet d'enlever au partage son caractère pur et simple, pourvu que cette répartition ait été effectuée suivant les règles prévues par les organismes prêteurs.

« Toutefois, pour les sociétés assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 24 de la présente loi, le bénéfice de cette disposition est subordonné à la condition qu'elles justifient du règlement de la taxe due sur les opérations de construction.

« III. Les actes visés au paragraphe II ci-dessus sont dispensés de la taxe de publicité foncière.

« IV. Les attributions de logements faites par les sociétés coopératives en application du deuxième alinéa de l'article 80 de la loi n° 53-80 du 7 février 1953 sont enregistrées au droit fixe prévu à l'article 671 du code général des impôts ».

MM. Carter, Roulland, Dreyfous-Ducas ont présenté un amendement n° 76, dont la commission accepte la discussion, tendant, dans le troisième alinéa (2°) du paragraphe II, après les mots : « prorogent leur durée ou font à leurs membres... », à insérer les mots : « dans les quinze ans de leur constitution par voie... ».

La parole est à M. Dreyfous-Ducas.

M. Daniel Dreyfous-Ducas. L'amendement n° 76 a pour objet d'introduire un délai d'exonération destiné à accélérer les procédures de dissolution qui, en matière de société de construction, constituent un élément de sécurité important en donnant aux sociétaires la position de copropriétaires qui, seule, confère un droit de propriété réel.

Faute de ce délai d'exonération, de cette limitation dans le temps, on risquerait de voir les dispositions s'étendre indéfiniment, ce qui ne serait pas favorable au but recherché par le texte lui-même.

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

M. le rapporteur général. La commission se demande si cet amendement est bien utile, car en réalité l'article 26 du projet qui pose le principe de la transparence fiscale enlève tout avantage à l'état d'actionnaire par rapport à celui de copropriétaire. Rien ne s'oppose plus désormais sur le plan fiscal à la dissolution des sociétés immobilières et je crois que votre amendement, monsieur Dreyfous-Ducas, est inutile.

M. le président. La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Inutile, cet amendement risquerait également d'être dangereux. Je comprends bien l'intérêt qu'y voit M. Dreyfous-Ducas, mais à l'inverse on peut dire que les sociétés qui auraient laissé passer le délai de quinze ans prévu par son amendement seraient alors découragées de procéder à leur dissolution, si bien que j'estime, avec M. le rapporteur général, qu'il conviendrait de ne pas retenir cet amendement.

Il se pose un problème général concernant les mesures d'incitation à la dissolution des sociétés et c'est plutôt dans ce cadre que nous pourrions essayer de régler cette question.

M. le président. Monsieur Dreyfous-Ducas, maintenez-vous votre amendement ?

M. Daniel Dreyfous-Ducas. Sous le bénéfice des explications données par M. le ministre des finances, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 76 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 27.

(L'article 27, mis aux voix, est adopté.)

[Article 28.]

M. le président. « Art. 28. — Les articles 115 bis (§§ 1, 2 et 3), 159 bis, 271 (39°), 671 (5°, 6° et 7°) et 671 bis du code général des impôts sont abrogés ».

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 28.

(L'article 28, mis aux voix, est adopté.)

[Article 29.]

M. le président. « Art. 29. — I. Peuvent seules être autorisées à prendre et à conserver la dénomination de « sociétés immobilières d'investissement » les sociétés satisfaisant aux conditions suivantes :

« a) Être constituées sous la forme anonyme ou avoir adopté cette forme postérieurement à leur constitution ;

« b) Avoir pour objet exclusif l'exploitation d'immeubles locatifs situés en France et affectés principalement à l'habitation ;

« c) Obtenir l'approbation de leurs statuts dans des conditions qui seront fixées par décret ;

« d) Avoir fait libérer en espèces ces actions pour un montant au moins égal à un chiffre fixé par arrêté du ministre des finances.

« II. a) Les sociétés immobilières d'investissement sont exonérées de l'impôt sur les sociétés pour la fraction de leur bénéfice net qui provient de la location de leurs immeubles.

« b) Les dividendes et autres produits distribués par lesdites sociétés à leurs actionnaires sont affranchis de la retenue à la source prévue à l'article 119 bis du code général des impôts dans la mesure où ils proviennent de bénéfices exonérés de l'impôt sur les sociétés en application du paragraphe précédent.

« La distribution par ces mêmes sociétés à leurs actionnaires, dans des conditions qui seront fixées par décret, des primes à la construction visées à l'article 257 du code de l'urbanisme et de l'habitation qu'elles ont encaissées ne donne pas lieu à la perception de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

« c. Les dispositions des articles 145 et 216 du code général des impôts ne sont pas applicables aux produits des actions des sociétés immobilières d'investissement.

« III. a. Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa du paragraphe 2 de l'article 40 du code général des impôts, aucun pourcentage minimal de participation n'est exigé en ce qui concerne les actions des sociétés immobilières d'investissement qui ont été reçues en représentation d'apports d'immeubles faits à ces sociétés ou souscrites à l'émission.

« Il en est de même pour les actions desdites sociétés acquises jusqu'à une date qui sera fixée par décret.

« b. Le droit d'enregistrement exigible sur les apports faits aux sociétés immobilières d'investissement est réduit à 0,80 p. 100 et la prise en charge de tout ou partie du passif grevant ces apports affranchie des droits et taxes de mutation pour les actes présentés à la formalité avant le 1^{er} janvier 1965.

« c. Sous réserve qu'elles aient été constamment détenues par le souscripteur sous la forme nominative, les actions des sociétés immobilières d'investissement, souscrites en numéraire et libérées avant le 1^{er} janvier 1966 ou reçues avant la même date en rémunération de l'apport d'immeubles dont la construction a été achevée postérieurement au 31 décembre 1947 sont exonérées des droits de mutation à titre gratuit lors de leur première transmission à titre gratuit.

« La même exonération est applicable aux actions des sociétés immobilières d'investissement dont l'actif, à la date de leur constitution, comprenait, à concurrence de 80 p. 100 au moins de sa valeur, des immeubles dont la construction a été achevée postérieurement au 31 décembre 1947. Cette exonération est subordonnée à la condition que lesdites actions aient été acquises avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent et conservées constamment par l'acquéreur sous la forme nominative.

« IV. Les dispositions des articles 40-2 (3^e alinéa), 139 bis et 208-3 bis du code général des impôts sont abrogées.

« Il en est de même des dispositions de l'article 40 quater dudit code en tant qu'elles autorisent le remploi des plus-values provenant de la cession d'éléments de l'actif immobilisé en obligations émises par les sociétés immobilières conventionnées.

« Les dispositions des articles 39 quinquies B, 40 séries (1^{er} alinéa), 43 bis, 216 ter du code général des impôts et, sous la réserve prévue à l'alinéa précédent, celles de l'article 40 quater de ce code cesseront de trouver leur application en ce qui concerne les actions souscrites ou libérées postérieurement au 31 décembre 1965.

« V. Un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions dans lesquelles les sociétés à responsabilité limitée dites « sociétés immobilières de gestion » ayant le même objet que les sociétés immobilières d'investissement pourront bénéficier des dispositions du présent article. »

MM. Grenier et Lolive ont déposé un amendement n° 10 qui tend à supprimer cet article.

La parole est à M. Ballanger, pour soutenir l'amendement.

M. Robert Ballanger. L'article 29 et l'amendement n° 28 rectifié proposé par le Gouvernement tendant à substituer de nouvelles dispositions au quatrième alinéa (c) du paragraphe II, ont trait au statut fiscal des sociétés immobilières d'investissement qui auraient adopté la forme de société anonyme.

Ils prévoient que, par décret en Conseil d'Etat, le même statut serait éventuellement applicable aux sociétés ayant pour objet l'exploitation d'immeubles locatifs affectés à l'habitation.

Le but le plus clair de cet article est d'exonérer de l'impôt sur les sociétés et de la taxe sur les revenus distribués des sociétés qui en sont actuellement redevables, ce que nous ne saurions accepter.

C'est pourquoi l'amendement proposé par MM. Grenier et Lolive tend à la suppression de l'article 29. Le cas échéant, nous voterons contre l'amendement n° 28 rectifié présenté par le Gouvernement.

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

M. le rapporteur général. La commission repousse l'amendement présenté par MM. Grenier et Lolive pour la simple raison qu'il se montre très défavorable au principe des sociétés immobilières de construction.

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

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Le Gouvernement partage le sentiment de la commission.

M. le président. La parole est à M. Coudray, pour répondre à la commission.

M. Georges Coudray. Monsieur le président, mes chers collègues, je voudrais à l'occasion de cet article 29, poser une question sur l'étendue du champ d'application de cet article. J'aperçois bien tout l'intérêt que présente cet article 29 qui fera bénéficier les sociétés immobilières d'investissement d'un régime fiscal très particulier exorbitant du droit commun et qui, de ce fait, placera les actionnaires dans une situation voisine de celle des propriétaires directs d'immeubles à usage d'habitation. Un autre avantage est l'exonération totale de l'impôt sur les sociétés ainsi que de l'impôt sur les bénéfices distribués aux associés.

Mais une première question se pose à l'occasion d'une telle innovation. L'article 29 s'appliquera-t-il seulement à l'égard des bénéfices résultant de l'exploitation d'immeubles locatifs neufs ? Sera-t-il également valable pour les immeubles existants à la date de promulgation de la loi ?

Le texte de l'article ne nous laisse guère de doute à ce sujet. Les exonérations nouvelles s'appliqueront aussi bien aux immeubles anciens qu'aux immeubles neufs.

Dans cette hypothèse, je tiens à vous faire remarquer que ce texte peut avoir des conséquences graves sur le statut des propriétaires privés. Les sociétés foncières existantes, ainsi que les compagnies d'assurances, ayant un patrimoine immobilier important, vont du jour au lendemain, bénéficier d'un régime fiscal qui valorisera considérablement les titres entre les mains de leurs actionnaires. Il en résultera un certain nombre de plus-values boursières qui ne manqueront pas d'intervenir de façon spectaculaire sans que leurs bénéficiaires aient à payer le moindre droit.

Cette disposition nous semble, peu équitable. Le régime de faveur dont vont bénéficier ces nouvelles sociétés ne s'appliquera qu'à des sociétés dont le capital devra, en application du paragraphe 1 d de l'article 29, atteindre un chiffre très important. Ainsi les petites sociétés n'ayant pas un capital suffisant seraient amenées à faire apport aux sociétés d'investissement de leurs immeubles ou fractions d'immeubles appartenant jusqu'alors à des personnes physiques.

Je me demande alors si la portée de cet article se lit bien celle que j'indique. L'amendement n° 45 de M. le rapporteur général et de M. Courant apporte une certaine restriction à ce texte puisqu'il ne s'appliquera qu'à l'exploitation d'immeubles locatifs, construits suivant les programmes agréés par le ministre de la construction.

M. Courant, qui connaît bien la question, a sans doute compris que son texte apportait une limitation importante, puisqu'il ne vise pas les immeubles anciens.

Je voudrais donc avoir quelques explications du Gouvernement sur la portée de l'article 29.

M. le président. Monsieur Coudray, je me demande si votre observation se place bien dans le cadre de la discussion de l'amendement n° 10 qui tend à supprimer l'article 29.

M. Georges Coudray. Dans la mesure où j'obtiendrai une réponse satisfaisante du Gouvernement, je voterai ou je ne voterai pas cet amendement de suppression.

M. le président. Monsieur le ministre, désirez-vous répondre à M. Coudray ?

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Je répondrai ultérieurement à M. Coudray quand le texte de l'article viendra en discussion.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 10 présenté par MM. Grenier et Lolive.

(L'amendement, mis aux voix, n'est pas adopté.)

M. le président. M. le rapporteur général, au nom de la commission, et M. Pierre Courant ont présenté un amendement n° 45 tendant à rédiger comme suit le 3^e alinéa (b) du paragraphe I de l'article 29 : « b) avoir pour objet l'exploitation d'immeubles locatifs situés en France, affectés principalement à l'habitation et construits suivant des programmes agréés par le ministre de la construction ».

La parole est à M. le rapporteur général.

M. le rapporteur général. Cet amendement a un double objet.

Il prévoit tout d'abord que les sociétés immobilières d'investissement ne seront plus strictement tenues à avoir exclusivement pour objet l'exploitation d'immeubles locatifs situés en France et affectés principalement à l'habitation.

Sans doute le régime fiscal proposé par le Gouvernement en faveur de ces sociétés se justifie-t-il par le désir d'encourager la construction d'immeubles locatifs d'habitation mais la faible rentabilité des investissements ainsi que la possibilité de diminution, d'ici quelques années, du volume des programmes de construction d'immeubles locatifs constituent deux raisons de craindre à moyen terme pour la rentabilité des placements qui seront attirés dans ce secteur de l'économie.

Pour ma part, je redoute que, dans un avenir beaucoup plus proche qu'on ne le suppose, les titres de ces sociétés ne connaissent en bourse une stagnation qui aboutira très rapidement à leur dépréciation.

Autrement dit, je crains que l'épargne ne soit attirée une fois de plus dans une situation que nous avons connue pour les valeurs pétrolières, en particulier. C'est la raison pour laquelle j'ai proposé à la commission des finances d'accorder aux sociétés immobilières d'investissement la possibilité de procéder aussi à des investissements d'autre nature en vue de conférer un plus grand attrait aux titres de ces sociétés et d'en assurer d'une façon durable une meilleure tenue sur le marché boursier.

Bien entendu, il ne s'agit pas de faire bénéficier cette part de l'activité de ces sociétés du régime privilégié de l'article 24. L'établissement d'une ventilation sera nécessaire entre les activités de ces sociétés. C'est un argument qu'on m'opposera sans doute en indiquant que cette disposition soulèvera des difficultés, mais, pour ma part, je suis convaincu que l'administration fiscale se livre tous les jours, dans l'analyse de l'activité des sociétés — vous le savez tous — à des opérations de ventilation bien plus compliquées que celle que je propose.

Dans ces conditions, dans le souci de sauvegarder l'épargne, afin qu'elle ne soit pas, une fois de plus — je le répète — attirée dans une sorte de guet-apens, je souhaite que la commission me suive sur ce caractère exclusif de l'objet des sociétés immobilières d'investissement.

Le second point de l'amendement de M. Courant mentionne que les programmes des sociétés immobilières d'investissement devront être agréés par le ministre de la construction dans le but d'éviter que ces sociétés ne se consacrent, par exemple, exclusivement à des opérations de constructions de luxe au détriment du secteur locatif normal.

Il est évident que ce serait un moyen de répondre à ma première préoccupation, mais certainement pas à l'objet que s'est proposé le Gouvernement en accordant à ces sociétés des privilèges fiscaux qui seront réservés demain au secteur locatif normal.

Telle est, mes chers collègues, l'économie de cet amendement. J'attire votre attention sur l'importance que j'attache personnellement à ce texte, car, je le répète, il engage fortement l'avenir.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 45 ?

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Cet amendement comprend deux parties tout à fait différentes. L'une concerne l'agrément des programmes par le ministre de la construction. Le Gouvernement accepte cette partie de l'amendement tout en souhaitant, puisqu'il s'agit en réalité de l'aspect fiscal de ces sociétés, que ces programmes soient agréés conjointement par le ministre de la construction et par le ministre des finances.

M. Pierre Courant. Entièrement d'accord.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. L'autre partie, très délicate, pose la question de savoir si les sociétés immobilières d'investissement doivent avoir ou non comme objet exclusif la construction d'immeubles d'habitation. Le Gouvernement pense que ces sociétés doivent avoir cet objet exclusif mais M. le rapporteur général est d'un avis contraire.

Il y a certainement des arguments dans le sens de la thèse défendue par M. le rapporteur général, quoiqu'il ne soit pas démontré qu'il suffise qu'un investissement ne soit pas immobilier pour qu'il assure à l'épargne une garantie certaine. Il y a en revanche, à mes yeux, des arguments déterminants dans le sens de la thèse du Gouvernement.

Le système que nous voulons instituer est très simple. Il a pour objet de faire en sorte que des épargnants particuliers, qui n'ont pas les ressources leur permettant d'être, personnellement, propriétaires d'immeubles, puissent être propriétaires d'immeubles par l'intermédiaire d'une société d'investissement.

Pour que ce résultat puisse être obtenu, c'est-à-dire pour que les particuliers en question bénéficient de tous les avantages fiscaux qu'ils auraient s'ils étaient propriétaires de ces immeubles, il faut évidemment que la situation de la société soit très simple, c'est-à-dire qu'elle-même ne possède que des immeubles d'habitation.

Si, au contraire, comme ce serait le cas si on supprimait la notion d'objet exclusif, cette société peut être, en même temps, une société financière, une société commerciale ou une société industrielle, les épargnants individuels se trouveraient en fait actionnaires d'une société de caractère composite dans laquelle l'élément de construction ne serait qu'un des éléments d'activité. Il ne serait pas, alors, possible d'assurer la réalité de la transparence fiscale.

Enfin la disposition que propose le Gouvernement, c'est-à-dire le fait de réserver ces avantages aux sociétés qui ne font que construire des logements locatifs, va manifestement dans le sens de la simplicité des déclarations fiscales.

Nous sommes, tous les ans, critiqués, les uns ou les autres, à cause de la complexité des opérations de déclaration fiscale. Nous avons une bonne occasion, dans cette affaire, de nous prononcer pour la complication ou pour la simplicité.

Si, en effet, les sociétés n'ont pas pour objet exclusif l'investissement immobilier, elles seront obligées de payer sur le reste de leurs profits l'impôt sur les sociétés et la retenue à la source, ce qui veut dire que, dans le mécanisme déjà compliqué de cette retenue, nous serons obligés de créer une nouvelle catégorie et que tous les ans il faudra instituer, dans les déclarations d'impôts, une ligne supplémentaire visant les revenus des sociétés en question.

Nous aurons donc, en matière de retenues à la source, quatre taux principaux : le taux des actions, le taux des obligations, le taux des sociétés d'investissement non immobilières et le taux des sociétés d'investissement immobilières. Et pour quelqu'un qui a tous les ans à supporter le poids de la juste préoccupation des Français en ce qui concerne la complexité des déclarations fiscales, je me refuse à créer de nouvelles catégories de retenues à la source.

Pour l'ensemble de ces raisons, le Gouvernement estime que l'opération doit démarrer en ne retenant que l'objet exclusif de construction immobilière destinée à la location. Et s'il apparaissait, comme cela est possible, nécessaire de prévoir pour l'avenir une certaine diversification ou extension du champ d'activité de ces entreprises, nous étudierons le problème, mais seulement après leur démarrage pour ne pas nous lancer dans une opération dont la complication découragera certainement l'expansion.

M. le président. La parole est à M. Burlot, pour répondre au Gouvernement.

M. André Burlot. Je désire poser une question au Gouvernement, en ce qui concerne la seconde partie de l'amendement proposé par la commission des finances, c'est-à-dire la partie dont l'initiative est due à notre collègue M. Courant. On y lit : « et construits suivant des programmes agréés par le ministre de la construction ».

La situation se trouve maintenant aggravée à mes yeux puisque M. le ministre des finances vient d'obtenir de M. Courant et de M. le rapporteur général que cet agrément soit également donné par le ministre des finances.

Mes chers collègues, vous connaissez la difficulté pour les constructeurs d'obtenir le permis de construire. Les formalités sont innombrables et demandent beaucoup de temps.

J'aimerais que le Gouvernement me donne l'assurance que ces sociétés, les documents étant déposés, pourront obtenir l'agrément dans un délai maximum de trois mois, par exemple.

Mon intention était de déposer un amendement dans ce sens. Je ne l'ai pas fait, mais j'espère, puisque M. le ministre de la construction et M. le ministre des finances sont présents au banc du Gouvernement, qu'ils voudront bien nous donner l'assurance qu'ils demanderont à leurs services de faire diligence pour que les sociétés d'investissements immobiliers connaissent, dans un délai maximum de trois mois, la décision prise sur un projet.

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

M. le rapporteur général. M. le ministre des finances ne m'a nullement convaincu.

D'abord, il a fait une caricature de l'objet de ces sociétés qui va beaucoup plus loin que mes intentions. Je suis persuadé, pour ma part, que ces sociétés resteront dans le cadre d'activités normales de personnes morales ou physiques s'occupant de construction.

En particulier, monsieur le ministre, pourquoi interdiriez-vous à ces sociétés de s'occuper de la construction et de la vente d'immeubles à usage de bureaux ?

Je ne vois pas pourquoi on leur interdirait ce genre d'opération — auxquelles, vous le savez, ce texte ne s'applique pas — qui leur permettrait certainement de fortifier leur position. C'est un premier point.

En second lieu, vous m'avez opposé l'argument de la complexité. Permettez-moi d'abord de vous faire remarquer que le nombre de ces sociétés sera faible. En effet, comme on l'a rappelé, leur capital sera au minimum de deux milliards d'anciens francs. Il ne s'en constituera donc pas un grand nombre.

Mais de plus, les sociétés en question sont parfaitement équipées pour faire leurs déclarations fiscales et ce n'est pas, croyez-moi, en leur imposant une opération supplémentaire comme celle-là que l'on compliquera beaucoup leur tâche.

Par contre, je maintiens mon point de vue : je suis persuadé qu'au départ ces sociétés vont connaître une certaine prospérité. Mais je crains que, si le caractère de leur objet est exclusif, leur rentabilité ne devienne très rapidement stagnante.

Je le répète, c'est le commencement des opérations par lesquelles on lèse l'épargne ; on lance des sociétés dans l'euphorie comme on l'a fait pour le pétrole, puis tout s'endort, et finalement la perte pour l'épargne est considérable. Et au lieu d'avoir protégé l'épargne on a fait exactement le contraire. Si l'on veut dans l'avenir associer l'épargne à de grands projets de cet ordre, il ne faut pas recommencer l'opération des pétroles.

C'est pourquoi, de toute ma conviction, je demande à l'Assemblée d'adopter l'amendement de la commission des finances.

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

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Je suis pour ma part — à la différence de M. le rapporteur général — sensible à son argumentation. Mais pour avoir regardé très attentivement le dossier, je crois franchement qu'on ne peut pas le suivre dans son raisonnement.

Notre texte est en effet le suivant : « avoir pour objet exclusif l'exploitation d'immeubles locatifs situés en France », alors que celui de l'amendement porte : « ...avoir pour objet l'exploitation d'immeubles locatifs situés en France... ».

Il est tout de même singulier de dire que la garantie pour l'épargne est plus grande lorsqu'on ne sait pas ce que fait le reste de l'entreprise. Si le texte proposé par M. le rapporteur général était adopté, les sociétés pourraient, en dehors de l'exploitation d'immeubles locatifs situés en France, faire ce qu'elles voudraient, et je ne vois pas quelles garanties cette faculté pourrait donner aux souscripteurs de l'entreprise. Il y a les risques qui s'attachent à tout investissement, et le fait que cet investissement ne soit pas qualifié n'assure à mes yeux la garantie de personne.

La deuxième objection, c'est que nous voulions faire quelque chose de simple. On peut parfaitement ne pas le faire. On peut estimer que la réforme est inopportune, et je le concevais. En revanche, si nous aboutissons à créer des sociétés composites, la réforme ne sera pas applicable.

Nous avons prévu, étant donné qu'il s'agit de bien immeubles, que pour les titres des sociétés en question, il y aurait exonération des droits de mutation, c'est-à-dire des droits de succession. Il est évident que cette exonération ne devrait s'appliquer qu'à la partie du titre qui sera représentative d'opérations immobilières. Donc, il faudrait chaque fois, au moment d'une succession donnée, essayer de détecter dans le titre ce qui est représentatif de la partie immobilière de l'actif et ce qui ne l'est pas.

D'autre part, nous avons prévu, pour les sociétés d'investissements, des avantages que nous ne donnons et ne donnerons pas aux sociétés industrielles et commerciales ordinaires.

Nous avons prévu, par exemple, la suppression de tout pourcentage de participation pour le rempli des plus-values, alors que l'Assemblée sait que dans le régime de droit commun, ce pourcentage minimal est exigé. De même, on maintient provisoirement le régime des sociétés mères et filiales pour les nouveaux souscripteurs.

Si donc nous érions des sociétés hybrides dont une partie bénéficierait de cette exonération et dont une autre partie n'en bénéficierait pas, la complexité du système sera telle que nous retomberions dans les difficultés qui nous ont été imposées pour les sociétés ordinaires d'investissements.

L'Assemblée se rappelle que lorsque nous avons discuté de la réforme fiscale en décembre 1959, nous avions cherché à faire un système simple, qui ne se serait pas traduit par un taux particulier pour la retenue à la source des sociétés d'investissements.

On nous a imposé à l'époque un amendement de portée différente. Depuis, tout le monde s'attriste et critique le fait qu'il faut des déclarations particulières et compliquées pour les sociétés en cause. Le statut des sociétés immobilières d'investissements doit, à mon avis, être conservé dans sa simplicité. Dans ces conditions, j'en suis persuadé, le système fonctionnera.

L'idée essentielle est de permettre à des épargnants individuels d'être propriétaires d'immeuble. S'ils sont propriétaires d'immeuble le système fonctionnera; s'ils sont propriétaires d'un titre représentant à la fois des immeubles, une activité commerciale et une activité industrielle, une fois de plus une réforme qui était bien intentionnée sombrera dans la complexité et les difficultés d'application.

C'est pourquoi, tout en étant sensible à l'argument de M. le rapporteur général, j'estime que nous n'obtiendrons pas le résultat recherché si ces sociétés n'ont pas comme vocation exclusive la construction d'immeubles locatifs.

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

M. Pierre Courant. Je voudrais insister sur le fait, d'ailleurs admis par M. le ministre des finances, que cet amendement comporte deux parties.

C'est à la partie dont je suis l'auteur que je voudrais me référer à peu près exclusivement, en expliquant pourquoi j'ai présenté cet amendement qui a été retenu par la commission des finances.

En fait, il s'agit de favoriser, en leur donnant des avantages spéciaux, la création de sociétés considérables, d'un capital de 2 milliards.

Ces sociétés, si l'on n'y veillait pas de près, auraient la possibilité de construire ce qu'elles voudraient, des buildings comportant en majorité des locaux d'habitation ou des maisons comportant pour moitié des bureaux — sauf la loge du concierge qui, à la rigueur, peut être considérée comme une habitation — et pour l'autre moitié des logements de grand luxe. Ces sociétés bénéficieraient d'avantages fiscaux particuliers.

Nous pensons que cela n'est possible qu'avec un contrôle très précis.

C'est pourquoi j'ai demandé à la commission des finances d'accepter que la responsabilité de M. le ministre de la construction et celle de M. le ministre des finances — que j'associe volontiers — soient engagées toutes deux afin qu'ils gardent, comme tuteurs, la haute main sur ces opérations et qu'ils soient en mesure de savoir si telle société d'investissements immobiliers présente un programme conforme au programme général de construction du pays, si, par exemple, elle a prévu un nombre suffisant de logements d'habitation moyens. Sans quoi nous arriverions à soutenir, par des avantages fiscaux d'abord, des activités qui ne s'intégreraient pas dans le cadre de la politique immobilière de la France.

Je demande à l'Assemblée de voter cette partie de l'amendement, avec l'addition de M. le ministre des finances comme tuteur, à laquelle je ne m'oppose pas, bien entendu.

Quant au reste, je m'en rapporte aux déclarations qui ont été faites. Je désirais intervenir seulement sur cette partie de l'amendement qui me paraît essentielle.

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

M. le rapporteur général. M. le ministre des finances m'a opposé l'argument que je considère comme secondaire.

Je reconnais que le problème des droits de mutation et des droits de succession sera délicat à régler.

Mais je répète encore qu'il s'agit d'un très petit nombre de sociétés, qui vont se livrer à une large publicité. Une fois de plus, on va essayer d'attirer l'épargne française dans une opération de dimensions considérables.

Je ne demande pas mieux, monsieur le ministre, que vous examiniez ultérieurement par décret la limitation des buts de ces sociétés. Mais je crois qu'il faut absolument que vous sortiez du cadre de l'« exclusivisme », si j'ose employer ce néologisme, dont vous avez affecté leur objet.

Je vous assure, monsieur le ministre, et je demande à l'Assemblée de bien le comprendre, qu'il y a un danger à voter ce texte. Dans un délai de quatre ou cinq ans, vous constaterez que ce que je dis se révélera comme ayant été, non pas une prophétie, mais la simple constatation d'une évidence.

Cela dit, je crois, contrairement à ce que vous avez indiqué tout à l'heure, que ces sociétés sont utiles et qu'il faut effectivement qu'elles démarrent.

Je demande simplement qu'elles le fassent dans des conditions telles qu'elles ne soient pas amenées tout à coup à un état de stagnation qui serait extrêmement préjudiciable à l'épargne française.

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

M. André Burlot. M. le ministre des finances n'a pas répondu à ma question.

J'aimerais avoir l'assurance conjointe de M. le ministre des finances et de M. le ministre de la construction que ces sociétés de constructions immobilières d'investissement recevront, dans un délai de trois mois au maximum, après le dépôt des dossiers, les autorisations de construire.

M. le président. La parole est à M. le ministre de la construction.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Je réponds à M. Burlot que j'ai tout à fait conscience de la nécessité d'accélérer les procédures du permis de construire.

Je tente actuellement une expérience pour le faire en un mois. J'espère que cette expérience sera profitable et, par conséquent, que le délai qu'il m'a indiqué sera à l'avenir le délai du permis de construire.

M. André Burlot. Je vous remercie.

M. le président. La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Comme je souhaite trouver en cette affaire un terrain d'entente avec M. le rapporteur général, convaincu de sa bonne foi, mais convaincu également de la valeur de la thèse que je me permets de défendre, je lui suggère, s'il maintient la possibilité pour les sociétés d'investissements de faire autre chose que des investissements immobiliers, de nous confier le soin de fixer par décret les catégories d'opérations que ces sociétés pourraient réaliser. A mes yeux, ces catégories d'opérations devraient répondre à deux critères.

Le premier, c'est qu'elles devraient avoir un intérêt économique et social comparable à l'intérêt de la construction elle-même, c'est-à-dire s'exercer soit dans le secteur immobilier, soit dans des secteurs pour lesquels le Gouvernement estimerait qu'il y a lieu de les encourager autant que pour la construction.

Il serait souhaitable, à mon avis, que ce soient des secteurs pour lesquels les exonérations fiscales que nous prévoyons pourraient être ou étendues ou adaptées, de façon que ces sociétés aient un régime fiscal unique, c'est-à-dire qu'il s'agisse d'opérations ou bien ne donnant pas lieu à la retenue à la source, ou bien pour lesquelles il serait concevable qu'il y ait un système homogène pour les droits de mutation.

Si M. le rapporteur général acceptait d'ajouter, à la fin de son amendement, les mots : « ou de réaliser des opérations dans des catégories qui seront définies par décret », nous pourrions éventuellement accepter son texte.

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

M. le rapporteur général. Monsieur le ministre, ce serait vraiment laisser la décision du Parlement à l'arbitraire de l'administration, et je n'accepte pas cette proposition.

Je maintiens donc l'amendement proposé par la commission.

M. le président. La parole est à M. Boscher, pour répondre au Gouvernement.

M. Michel Boscher. Je reprendrai les observations de M. Courdray.

Je ne suis pas encore persuadé de l'utilité fondamentale des sociétés immobilières d'investissement.

Si je comprends bien, on nous propose de laisser créer des sociétés immobilières à régime particulier d'un capital — nous dit-on — de 2 milliards d'anciens francs, ce qui, *a priori*, laisse entendre que les actionnaires de départ, au moins, seront de très grosses sociétés, notamment des compagnies d'assurance. On nous dit que la petite épargne va être associée à la construction. Je ne vois vraiment pas comment.

Car, de deux choses l'une. Ou bien les titres de ces sociétés ne seront pas introduits en bourse. Ce seront alors les grosses sociétés qui interviendront. Ou bien on introduira en bourse les titres de ces sociétés, et effectivement la petite épargne pourra souscrire.

Mais en ce cas, la petite épargne a déjà à sa disposition la possibilité de souscrire à telle ou telle compagnie d'investissements, à telle ou telle compagnie d'assurance, dont l'objet principal — en tout cas l'un des objets — est précisément de pousser à la construction.

J'avoue ne pas saisir l'intérêt de l'opération et j'aimerais, monsieur le ministre, que vous me l'expliquiez.

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

M. le ministre des finances et des affaires économiques. M. Boscher vient de mettre le doigt sur le problème qui nous sépare, M. le rapporteur général et moi-même.

Un certain nombre de sociétés possèdent actuellement des immeubles loués, et leurs actions existent en bourse. Ce sont soit des compagnies d'assurance, qui ont un patrimoine immobilier et une activité d'assurance, soit des sociétés foncières de diverse nature, soit même des sociétés qui se trouvent avoir en portefeuille des immeubles loués, ce qui est le cas d'un grand nombre. Si bien que le régime fiscal actuel ne donne pas lieu — on le sait — à un grand apport d'épargne publique en faveur de ces sociétés.

Nous avons voulu établir un système différent accompagné d'un grand nombre d'exonérations, exonération de l'impôt sur les sociétés, et donc de l'impôt de distribution, exonération des droits de mutation sur les titres en question — qui constituent des encouragements très sensibles, si l'on connaît l'intérêt porté à un certain nombre de titres qui sont exonérés de ce genre d'impôt — susceptible de drainer un courant d'épargne vers ces sociétés immobilières.

Ces titres devront être introduits en bourse dans des conditions — je l'indique à M. le rapporteur général — qui éviteront les fluctuations que nous avons connues lors d'opérations antérieures et que je m'efforce actuellement de compenser par un certain nombre de décisions en faveur des actionnaires intéressés.

Mais nous ne laisserons pas s'introduire en bourse et se développer des sociétés dont le statut fiscal serait composite, parce qu'il ne convient pas de compliquer indéfiniment les structures fiscales et financières de notre pays.

C'est pourquoi nous souhaitons une solution simple, à laquelle je me suis efforcé de rallier M. le rapporteur général. Je souhaite avoir plus de succès auprès de l'Assemblée elle-même.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 45 présenté par M. le rapporteur général et M. Courant.

M. le rapporteur général. Monsieur le président, je vous demande de mettre cet amendement aux voix par division, la première partie allant inclusivement jusqu'aux mots : « ... affectés principalement à l'habitation ».

M. le président. Je mets aux voix la première partie de l'amendement n° 45, qui est ainsi rédigée : « Rédiger comme suit le troisième alinéa (b) du paragraphe I^{er} de cet article : « b) avoir pour objet l'exploitation d'immeubles locatifs situés en France, affectés principalement à l'habitation ».

(La première partie de l'amendement, mise aux voix, est adoptée.)

M. le rapporteur général. Je vous demande maintenant de mettre aux voix la seconde partie de l'amendement qui serait ainsi conçue :

« et construits suivant des programmes agréés par le ministre de la construction », avec l'addition des mots suivants : « ... et le ministre des finances et des affaires économiques ».

M. le président. Je mets aux voix le seconde partie de l'amendement n° 45, qui est ainsi rédigée : « et construits suivant des programmes agréés par le ministre de la construction et le ministre des finances et des affaires économiques ».

(La seconde partie de l'amendement, ainsi complétée, mise aux voix, est adoptée.)

M. le président. Je mets maintenant aux voix l'ensemble de l'amendement n° 45 de M. le rapporteur général et M. Pierre Courant.

(L'ensemble de l'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a déposé un amendement n° 28 rectifié tendant à substituer au quatrième alinéa (c) du paragraphe II de cet article les dispositions suivantes :

« c. Les dispositions des articles 145 et 216 du code général des impôts ne peuvent s'appliquer aux produits des actions des sociétés immobilières d'investissement que dans les cas et pendant les périodes ci-après :

« 1^{er} Pendant vingt-cinq ans à compter de leur émission, pour les actions qui seront souscrites en espèces et entièrement libérées par les sociétés participantes avant le 1^{er} janvier 1966 ;

« 2^o Jusqu'à l'expiration de la vingt-cinquième année suivant celle de l'achèvement des constructions, pour les actions qui seront attribuées avant le 1^{er} janvier 1966 aux sociétés participantes en rémunération de l'apport d'immeubles dont les revenus sont temporairement exonérés de l'impôt sur les sociétés en vertu du deuxième alinéa du paragraphe V de l'article 25 de la présente loi ;

« 3^o Jusqu'au 31 décembre 1985, pour les actions acquises ou souscrites et libérées par les sociétés participantes, avant la promulgation de la présente loi, dans le capital de sociétés immobilières conventionnées admises au bénéfice des dispositions de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958.

« En ce qui concerne les actions visées aux 1^{er} et 2^o ci-dessus aucun pourcentage minimum de participation n'est exigé pour l'application du régime défini aux articles 145 et 216 précités. »

La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Le Gouvernement retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 28 rectifié est retiré.

M. le rapporteur général a présenté un amendement n° 46 tendant à compléter l'article 29 par un paragraphe VI ainsi conçu :

« VI. — Les dispositions de l'alinéa II de l'article 6 de l'ordonnance n° 45-2710 du 2 novembre 1945 modifiée relative aux sociétés d'investissement et celles de l'alinéa II de l'article 8 de la même ordonnance, ne sont pas applicables aux participations prises par une société d'investissement dans une société immobilière d'investissement. »

La parole est à M. le rapporteur général.

M. le rapporteur général. Cet amendement tend à relever les sociétés d'investissement des interdictions qui leur sont faites par l'ordonnance de 1945, dans ses articles 6 et 8, de devenir fondatrices d'une autre société et d'acquérir des titres de société n'ayant pas établi au moins trois bilans.

Il paraît en effet utile que les sociétés d'investissement de type classique puissent, dès la promulgation du nouveau texte, s'intéresser à la constitution des futures sociétés immobilières d'investissement.

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

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Le Gouvernement accepte l'amendement, mais la rédaction n'en étant pas entièrement satisfaisante du point de vue du droit fiscal, il se réserve de la perfectionner en cours de navette.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 46 présenté par M. le rapporteur général.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

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

M. le rapporteur général. Monsieur le président, le Gouvernement vient de retirer l'amendement n° 28 rectifié qui conférerait aux sociétés d'investissement les avantages dont nous avons parlé au cours de la discussion de l'article 29.

Dans ces conditions, je demande à l'Assemblée de ne pas accepter la position du Gouvernement et de rejeter purement et simplement l'article 29.

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

M. Georges Coudray. M. le ministre des finances a bien voulu indiquer qu'il répondrait à la question précise que j'avais posée sur la portée de l'article. M. Courant, auteur de l'amendement que nous venons de voter, qui n'était pas présent au moment de ma demande, pourrait peut-être y répondre aussi puisqu'elle le concerne.

La question est la suivante : l'amendement que nous avons voté et qui exige que les sociétés bénéficiaires des dispositions en cause aient reçu pour leurs programmes l'agrément du ministère de la construction et du ministère des finances a-t-il pour conséquence d'exclure les immeubles bâtis à la date de la promulgation de la loi et qui, nécessairement, correspondent à des programmes qui n'ont pas reçu l'agrément du ministère de la construction ?

Si ces immeubles sont exclus, ma question devient sans objet. Sinon elle se pose à nouveau et j'insiste auprès de M. le ministre des finances pour qu'il y soit répondu avant qu'intervienne le vote sur l'article 29.

M. le président. La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Bien entendu, monsieur Coudray, l'agrément s'applique aux programmes d'immeubles nouveaux, mais les immeubles anciens pourront être apportés aux sociétés en question sans qu'interviennent l'agrément.

M. le rapporteur général s'est étonné du retrait de l'amendement du Gouvernement. Je lui indique qu'il trouvera matière à beaucoup d'étonnements dans ce domaine. En effet, dès lors que les sociétés n'ont plus pour objet exclusif la construction d'immeubles locatifs, nous ne pouvons plus leur conférer les avantages fiscaux que nous avions prévus. Notre amendement avait pour objet de dégrever des sociétés mères d'un certain nombre de surcharges. J'accepte parfaitement que cet avantage soit accordé à des sociétés immobilières d'investissement, mais il est absolument impossible de le donner à des sociétés qui ne seraient que partiellement des sociétés d'investissement. L'Assemblée a le choix entre un régime très favorable qui serait un régime simple et un régime compliqué qui serait évidemment moins favorable.

Pour que la discussion reste ouverte, je crois qu'il serait préférable que l'Assemblée vote l'article 29. Je m'efforcerai ensuite, au cours de la navette, de faire prévaloir soit une solution de purisme, soit une solution de juste compromis.

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

M. le rapporteur général. M. le ministre des finances nous enferme dans un choix qui est beaucoup trop rigoureux. Cela dit, je suis d'accord sur sa proposition et comme je tiens, avec lui, à ce que la discussion reste ouverte, je retire ma demande de suppression de l'article 29 et je prie l'Assemblée de voter cet article en l'état.

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

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

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

[Après l'article 29.]

M. le président. M. le rapporteur général, au nom de la commission, et M. Burlot ont présenté un amendement n° 47 qui tend, après l'article 29, à insérer le nouvel article suivant :

« Les alinéas 3 et 4 de l'article 153 du décret du 30 décembre 1938 sont modifiés comme suit :

« En immeubles urbains bâtis situés en France, en actions de sociétés d'investissements immobiliers et en immeubles affectés au siège social.

« En tous autres immeubles situés dans les départements et territoires d'outre-mer, sur autorisation du ministère des finances. »

La parole est à M. le rapporteur général.

M. le rapporteur général. Votre commission des finances a adopté, sur la proposition de M. Burlot, un article additionnel qui fait l'objet de cet amendement n° 47.

L'objet essentiel de ce texte est d'assimiler à des immeubles les actions des sociétés immobilières d'investissements en ce qui concerne les placements des compagnies d'assurances. A cette occasion, le texte proposé relève les sociétés d'assurance de l'interdiction de faire des placements en immeubles dans les villes de moins de 50.000 habitants. Cette disposition n'a d'ailleurs plus de raison d'être dès l'instant que les compagnies d'assurances pourront souscrire des titres de sociétés immobilières d'investissements qui, elles, ne sont pas soumises à cette interdiction.

Dans ces conditions, je vous demande d'adopter l'amendement de M. Burlot présenté par la commission des finances.

M. le président. La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Le Gouvernement est conscient de la nécessité de régler, en ce qui concerne ces sociétés, le problème des placements éventuels des réserves des compagnies d'assurances, mais il observe que ce problème relève exclusivement du domaine réglementaire et ne peut donc pas être tranché par la loi.

Tout en indiquant qu'un décret sera nécessaire et qu'il peut trouver sa place dans un certain nombre de dispositions intéressant les placements financiers des compagnies d'assurances actuellement à l'étude, je précise que l'article 41 de la Constitution ne permet pas d'adopter une disposition sur ces placements eux-mêmes.

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

M. André Burlot. Je dirai à M. le ministre des finances que cette réponse m'a été faite par lui-même déjà lorsqu'il était secrétaire d'Etat aux finances, et par ses prédécesseurs, à plusieurs reprises, depuis quelques années.

En fait, ce problème qui touche les compagnies d'assurances et qui intéresse la plupart d'entre nous, mes chers collègues, se pose parce que les compagnies d'assurances sont dans l'impossibilité de construire des immeubles d'habitation dans les localités de moins de 50.000 habitants. C'est le cas, notamment, de petites sociétés mutuelles d'assurances qui ne peuvent pas construire des immeubles dans la ville où elles ont leur siège social.

Depuis quinze ans, je demande ici une réforme de cette législation qui date de 1928. Chaque fois on me fait la même réponse, mais aucun décret ne paraît.

Puisque M. le ministre des finances nous dit qu'il va prendre une décision par décret, nous pourrions imposer que cette solution soit prise avant l'examen du prochain budget, en le précisant dans un texte législatif, de façon à être certains que le décret sera pris avant un délai de trois mois.

M. le président. Nous nous trouvons dans une situation réglementaire délicate. Si l'article 41 de la Constitution est formellement invoqué par le Gouvernement, je suis dans l'obligation de consulter M. le président de l'Assemblée nationale.

Par contre, si M. Burlot acceptait de retirer son amendement, il n'y aurait plus de problème.

M. André Burlot. Cela dépend de M. le ministre des finances. Qu'il me donne l'assurance que le décret sera pris dans un délai de trois mois — ce qui dépend de lui — et je n'insisterai pas.

M. le président. Monsieur le ministre, vous avez entendu l'appel de M. Burlot !

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Le décret sera pris très prochainement. Je pense, en effet, pouvoir le signer avant la fin de l'année. Il faut prévoir que le texte dont nous débatons ne sera pas applicable avant trois mois car le Sénat doit encore l'examiner.

Ce que je m'engage à faire, c'est que la publication du décret suive de très près, dans un délai inférieur à quelques mois, la date de promulgation du texte en discussion.

M. André Burlot. Je retire mon amendement.

M. le président. Vous levez mon angoisse. (Sourires.)
Je vais mettre aux voix l'ensemble du projet de loi.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Le Gouvernement demande une seconde délibération du projet de loi, portant exclusivement sur l'article 12 pour lequel il désirerait que l'Assemblée, plus complètement informée, veuille bien revenir sur son vote antérieur.

— 4 —

REFORME DE L'ENREGISTREMENT, DU TIMBRE ET DE LA FISCALITE IMMOBILIERE

Seconde délibération d'un projet de loi.

M. le président. Avant de mettre aux voix l'ensemble du projet de loi portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière, je dois faire connaître à l'Assemblée qu'en vertu de l'article 101 du règlement le Gouvernement demande qu'il soit procédé à une seconde délibération de l'article 12 du projet de loi.

Elle est de droit.

La commission est-elle prête à rapporter immédiatement ?

M. Marc Jacquet, rapporteur général. Oui, monsieur le président, la commission est prête à rapporter. Elle avait déjà donné un avis conforme sur cet article. Elle le maintient. Elle est donc d'accord sur la proposition du Gouvernement.

M. le président. Je rappelle qu'en application de l'article 101 du règlement, l'Assemblée n'est appelée à statuer que sur les nouvelles propositions de la commission ou du Gouvernement et sur les amendements qui s'y rapportent ou, en l'absence de propositions de la commission, sur les amendements relatifs aux articles pour lesquels l'Assemblée a décidé la seconde délibération.

[Article 12.]

M. le président. Je rappelle les termes de l'article 12 :

« Art. 12. — Pour les partages de biens meubles et immeubles comportant une soulte ou une plus-value, le droit sur ce qui en est l'objet est perçu au taux fixé pour les ventes, au prorata, le cas échéant, de la valeur respective des différents biens compris dans le lot grevé de la soulte ou de la plus-value. »

La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. Valéry Giscard d'Estaing, ministre des finances et des affaires économiques. Je dois des explications à l'Assemblée sur cette question.

L'article 12 vise la manière dont le droit est perçu sur les soultes de partages de biens meubles et immeubles. Le projet gouvernemental prévoit que ce calcul doit être effectué au prorata de la valeur respective des biens compris dans le lot grevé de la soulte ou de la plus-value, alors que l'amendement adopté en première délibération avait pour effet de faire procéder au calcul du droit en imputant la soulte par priorité sur ceux des biens dont la situation est la plus favorable du point de vue de la législation fiscale.

Cela signifie que si, par exemple, dans un partage figure une certaine quantité de rente 3 1/2 p. 100 1952 — exonérée, vous le savez, des droits de mutation — en appliquant notre système le droit est perçu en tenant compte de la proportion de la rente par rapport au volume de l'ensemble. Si l'on applique le système qui a été adopté en première délibération, on calcule au contraire le droit de mutation sur la rente, c'est-à-dire, en fait, sur quelque chose qui ne le supporte pas, et cela avantagera un des copartageants.

On connaît un très grand nombre d'opérations de caractère tout à fait critiquable — elles ont d'ailleurs été citées à la tribune par M. Arrighi, je crois — et qui consistent à acquérir pour une durée très brève des fractions de rente 3 1/2 p. 100 afin de présenter d'une façon très artificielle des opérations de partage.

Nous demandons que la règle soit, au contraire, la règle de droit commun, c'est-à-dire que l'on tienne compte de la valeur respective des différents lots.

C'est parce que cette question a une certaine portée morale que le Gouvernement a demandé qu'elle soit soumise à une seconde délibération. Je suis persuadé que l'Assemblée, informée des conséquences de son vote qui aurait pour résultat d'encourager et de récompenser des opérations d'utilisation plus ou moins habile de ces titres, acceptera qu'on s'en tienne au droit commun, qui est, d'ailleurs, sur ce point, le bon sens.

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

M. Bertrand Denis, rapporteur pour avis. Lorsque vous nous dites, monsieur le ministre, que l'application plus stricte de la fiscalité va éviter des fraudes en matière de soultes, nous tombons dans le cas classique où la morale veut que, parce que certains ont commis des abus, ceux qui sont dignes d'intérêt se trouvent pénalisés. Cela est vrai chaque fois que dans une vie collective on ne se penche pas sur les détails.

Si vos arguments m'ont touché, monsieur le ministre, si je veux me garder de défendre ceux que vous avez attaqués ou soupçonnés, je ne peux pas ne pas être attentif à ce qui se passe en matière de biens ruraux. Vous savez que depuis plusieurs années nous essayons d'éviter le démantèlement des biens ruraux en luttant contre la dispersion de ce qu'on appelle les exploitations économiquement viables. Votre texte va à l'encontre de cette tendance, alors qu'à l'heure où l'on connaît des difficultés agricoles, il devrait y voir une exception en cette matière.

Monsieur le ministre, il est trop tard — nous ne savions pas que vous alliez revenir sur ce sujet — pour rechercher un texte transactionnel ; mais je me demande s'il ne faudrait pas élaborer des dispositions qui permettent de faire une exception en faveur des biens d'exploitation familiale, dont on parle beaucoup dans cette Assemblée, exception qui donnerait cependant satisfaction à M. le ministre des finances quant à certaines combinaisons auxquelles il vient de faire allusion. (Applaudissements.)

M. le président. La parole est à M. le ministre des finances et des affaires économiques.

M. le ministre des finances et des affaires économiques. Je peux assez largement répondre aux préoccupations de M. Bertrand Denis.

En ce qui concerne les biens ruraux, un certain nombre de dispositions, celles de l'article 10 de la loi du 19 décembre 1961, qui résultaient d'un amendement du Gouvernement voté par l'Assemblée nationale, ont fait disparaître le droit de soulte, à l'exception toutefois de certains partages de domaines relativement importants. Donc, pour les petits partages agricoles, le problème se trouve tranché par la solution de l'exonération.

Quant aux autres opérations, il n'est pas question de revenir sur les engagements qu'avait pris M. Michlet lors de la discussion de la loi du 19 décembre 1961. Le Gouvernement renouvelle, en conséquence, l'engagement que le droit de mutation sera appliqué au taux réduit de 4,20 p. 100 à la partie non exonérée des soultes mises à la charge de l'attributaire de petites exploitations agricoles. Ou bien elles tomberont sous le coup de l'exonération prévue par la loi du 19 décembre 1961, ou, s'agissant de petites exploitations, le tarif réduit de 4,20 p. 100 sera appliqué.

M. Bertrand Denis, rapporteur pour avis. Je vous remercie, monsieur le ministre.

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

Je mets aux voix l'article 12.

(L'article 12, mis aux voix, est adopté.)

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

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

(L'ensemble du projet de loi, mis aux voix, est adopté.)

— 5 —

PROTECTION DU PATRIMOINE HISTORIQUE ET ESTHETIQUE DE LA FRANCE

Reprise de la discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat.

M. André Malraux, ministre d'Etat chargé des affaires culturelles. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le ministre chargé des affaires culturelles.

M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles. Monsieur le président, je demande que soit poursuivie jusqu'à son terme la discussion relative au projet de loi sur la protection du

patrimoine historique et esthétique de la France, quitte à ce que l'Assemblée ne reprenne ses travaux qu'à vingt-deux heures, si elle en décidait ainsi.

M. le président. Monsieur le ministre, je ne demande pas mieux que d'accéder à votre désir. Je dois toutefois vous indiquer qu'à dix-neuf heures dix se réunit la conférence des présidents à laquelle c'est pour moi au moins une obligation morale d'assister. D'autre part, je constate, étant donné notamment qu'une demande de scrutin public sera vraisemblablement déposée sur un amendement, que la discussion du projet risque d'être longue et de nous entraîner très loin. Je ne suis pas sûr, dans ces conditions, que l'Assemblée puisse siéger jusqu'à huit heures un quart ou huit heures et demi, c'est-à-dire à une heure encore très incertaine au moment où nous sommes.

Dans ces conditions, je me permets de faire une suggestion. Le représentant du Gouvernement à la conférence des présidents ne pourrait-il demander, dans le cadre de la session extraordinaire, l'inscription du projet au programme des travaux de notre Assemblée ?

Votre désir, que je comprends, monsieur le ministre, est que ce texte soit voté avant que le Parlement se sépare, mais je ne peux pas vous donner, en l'état, l'assurance que la discussion et le vote du projet pourront intervenir dans un délai raisonnable.

M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles. Monsieur le président, ne pourrait-on réserver l'article qui fait l'objet d'une demande de scrutin public et examiner toutes les autres dispositions ?

Je vous remercie de la proposition que vous voulez bien faire, monsieur le président. Permettez-moi de vous indiquer, de mon côté, que je dois me rendre tout à l'heure auprès de M. le Premier ministre, pour un entretien qui a été fixé il y a une dizaine de jours déjà.

M. le président. Monsieur le ministre, je sais parfaitement quelles sont les servitudes de votre fonction. Je vous suggérais un moyen d'en terminer avec ce projet, sinon maintenant — cela me paraît difficile — du moins dans les quelques jours qui nous séparent de la mise en vacances du Parlement.

M. Pierre Dumas, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre chargé des relations avec le Parlement. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre chargé des relations avec le Parlement.

M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre chargé des relations avec le Parlement. Monsieur le président, le problème est, en effet, délicat.

Le Gouvernement avait, certes, envisagé l'inscription de ce projet de loi à l'ordre du jour d'une éventuelle session extraordinaire. Je dis : éventuelle, car elle n'est pas encore officielle ; n'entendez pas par là que cela signifie qu'elle n'aura pas lieu. Toutefois, il ne faut pas oublier que ce projet de loi doit également être examiné par le Sénat et que les navettes éventuelles devraient avoir lieu pendant la durée de la session extraordinaire.

C'est pourquoi le Gouvernement aurait été heureux que la première lecture puisse être achevée ce soir, compte tenu notamment des engagements de M. Malraux, dont on conviendra qu'il a fait preuve d'une bonne volonté certaine en acceptant à plusieurs reprises le report de la discussion de ce projet qui a été inscrite deux ou trois fois à l'ordre du jour de vos travaux.

M. le président. Cela n'est pas en cause, bien sûr.

M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre chargé des relations avec le Parlement. L'Assemblée ne pourrait-elle pas, par exception à l'habitude qui veut, en effet, qu'elle ne siège pas pendant la réunion de la conférence des présidents, accepter d'achever la discussion avant dîner, quitte à reprendre la séance de ce soir à vingt-deux heures ?

M. le président. De toute façon, le projet étant compris dans l'ordre du jour prioritaire, je ne puis que déférer à votre désir. Je souhaite que la discussion se déroule aussi rapidement que celle qui a eu lieu sur le projet précédent.

M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles. Je vous remercie, monsieur le président, et je remercie l'Assemblée nationale.

M. le président. A la demande du Gouvernement, l'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière.

[Après l'article 5 (suite).]

M. le président. L'Assemblée a commencé au début de cet après-midi la discussion des amendements venant après l'article 5.

M. Mignot, rapporteur, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, a présenté un amendement n° 9 qui tend, après l'article 5, à insérer le nouvel article suivant :

« Un règlement d'administration publique fixera les conditions d'application des articles précédents et, en particulier, les conditions dans lesquelles s'appliqueront notamment le code de l'urbanisme et de l'habitation, la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et la loi du 2 mai 1930 sur les sites dans les cas où des immeubles relevant de l'une ou de l'autre de ces législations sont compris dans les secteurs sauvegardés. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. André Mignot, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de forme qui reprend l'article 4 du projet de loi que nous avions préalablement supprimé. Je pense qu'il ne présente aucune difficulté.

M. le président. Le Gouvernement accepte-t-il l'amendement ?

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Oui, monsieur le président.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 9.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. M. le rapporteur, au nom de la commission, a présenté un amendement n° 8 qui tend, après l'article 5, à insérer le nouvel article suivant :

« Ces opérations peuvent être décidées et exécutées, soit dans les conditions fixées par le décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine, soit à l'initiative d'un ou de plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale. Dans ce cas, ce ou ces propriétaires y sont spécialement autorisés dans des conditions qui seront fixées par un règlement d'administration publique qui précisera notamment les engagements exigés d'eux quant à la nature et à l'importance des travaux. »

« Les immeubles acquis par l'organisme de rénovation ne peuvent, après restauration, être cédés de gré à gré qu'aux conditions d'un cahier de charges type approuvé par décret en Conseil d'Etat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement reprend le texte même du projet de loi — avec quelques modifications de forme — qui figurait au deuxième alinéa de l'article 5. Je pense que cet amendement ne présente également aucune difficulté et que le Gouvernement l'accepte.

M. le ministre de la construction. Le Gouvernement est d'accord.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 8.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. MM. Quinson, Salliard du Rivault, Sy, Frédéric-Dupont, Bertrand Motte, Tardieu, Féron, Bourne ont présenté un amendement n° 41 qui tend, après l'article 5, à insérer le nouvel article suivant :

« Les articles 8, 11 et 12 ne s'appliquent pas aux opérations de restauration immobilière. »

La parole est à M. Sy, pour défendre l'amendement.

M. Michel Sy. S'il est normal et concevable que des mesures exorbitantes du droit commun aient été prévues pour la conservation du patrimoine historique afin de faciliter des opérations de restauration, il n'est plus imaginable que ces mesures soient étendues à toutes les opérations de restauration immobilière qui n'offrent pas le même intérêt.

Il est normal que des facilités soient accordées et l'amendement ne tend qu'à écarter les plus dangereuses.

L'article 8, en effet, retire le droit au maintien en possession des locataires d'habitations sans assurer un relogement quelconque.

Et l'article 11 rétablit, en matière de baux commerciaux, l'indemnité provisionnelle que le Parlement a déjà écartée, estimant

que le commerçant, l'industriel et l'artisan ont droit, à leur départ, à la réparation de la totalité du préjudice qu'ils ont subi.

Quant à l'article 12, il permet de rompre un bail en cours, qui est un contrat synallagmatique et auquel, normalement, il ne peut être mis fin que par l'accord des parties, du fait de son caractère même.

C'est pourquoi mes collègues et moi-même demandons à l'Assemblée que les articles 8, 11 et 12 ne s'appliquent pas aux opérations de restauration immobilière.

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

M. le rapporteur. Mon avis personnel eût été d'approuver cet amendement, mais le rapporteur s'y oppose.

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

M. le ministre de la construction. Le Gouvernement est opposé à cet amendement qui semble enlever la substance des dispositions votées par l'Assemblée à l'article 5.

M. le président. Je vais mettre l'amendement aux voix.

M. Jean Salliard du Rivault. Au nom du groupe des indépendants, monsieur le président, je demande le scrutin sur cet amendement. (*Mouvements divers.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 41 de M. Quinson et plusieurs de ses collègues, tendant à introduire un nouvel article après l'article 5.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public.

Le scrutin va être annoncé dans l'ensemble du Palais et sera ouvert dans cinq minutes.

M. le président. Je prie mesdames et messieurs les députés de bien vouloir regagner leur place.

Le scrutin est ouvert.

(*Il est procédé au scrutin.*)

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

Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	423
Nombre de suffrages exprimés	361
Majorité absolue	181
Pour l'adoption	119
Contre	242

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

[Article 6.]

M. le président. « Art. 6. — Sans préjudice de l'application du premier alinéa de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-1447 du 31 décembre 1958 relative à diverses opérations d'urbanisme et des articles 9 et 10 du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine, les droits et obligations des locataires et occupants des immeubles faisant l'objet des travaux prévus à l'article précédent sont régis par les dispositions ci-après. »

M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission, un amendement n° 10 qui tend à rédiger ainsi cet article :

« Art. 6. — Sous réserve de l'application du premier alinéa de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-1447 du 31 décembre 1958 relative à diverses opérations d'urbanisme et des articles 9 et 10 du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine, les droits et obligations des locataires et occupants des immeubles faisant l'objet des travaux prévus à l'article précédent sont régis par les dispositions ci-après. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement sur lequel M. le ministre de la construction m'a donné son accord tend à une rédaction moins ambiguë que celle du projet de loi.

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

M. le ministre de la construction. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 10 présenté par M. le rapporteur.

(*L'amendement, mis aux voix, est adopté.*)

M. le président. Ce texte devient l'article 6.

[Article 7.]

M. le président. « Art. 7. — Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans les immeubles devant faire l'objet de travaux visés à l'article 5 ne peuvent s'opposer à l'exécution de ces travaux.

« Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont, sous réserve des dispositions des articles 8 et 9 ci-après, tenus d'évacuer tout ou partie des locaux. »

M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission, un amendement n° 11 tendant à rédiger ainsi cet article :

« Art. 7. — Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, situés dans les immeubles devant faire l'objet de travaux visés à l'article 5 ne peuvent s'opposer à l'exécution de ces travaux.

« Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont, sous réserve des dispositions des articles 8, 8 bis et 9, tenus d'évacuer tout ou partie des locaux.

« Dans ce cas, le bailleur doit donner à chaque locataire ou occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Il s'agit également d'une modification de forme à laquelle le Gouvernement ne s'opposera sans doute pas ?

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

M. le ministre de la construction. Le Gouvernement est d'accord.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 11 présenté par M. le rapporteur.

(*L'amendement, mis aux voix, est adopté.*)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 7.

[Article 8.]

M. le président. « Art. 8. — Les locataires de locaux d'habitation, ainsi que les occupants de bonne foi soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sont relogés dans un local remplissant les conditions prévues au premier alinéa de l'article 18 de ladite loi.

« Les dispositions du titre I de cette loi ne sont pas applicables aux locataires entrant dans les locaux ayant fait l'objet de travaux définis à l'article 5.

« Lorsque le relogement aura été assuré, à la demande du propriétaire, avec le concours d'une collectivité publique ou de la bourse d'échanges de logements créée par la loi n° 60-1354 du 17 décembre 1960, il sera pourvu par l'intermédiaire de cet organisme à l'occupation du local restauré. »

Je suis saisi de deux amendements qui peuvent être soumis à discussion commune.

Le premier, portant le n° 12, présenté par M. le rapporteur, tend à rédiger ainsi cet article :

« Art. 8. — Après le premier alinéa de l'article 12 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, il est inséré l'alinéa suivant :

« Il en est de même lorsque le propriétaire effectue des travaux nécessitant l'évacuation des lieux et compris dans le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé prévu par la loi du 1962. »

Le second amendement, n° 27, présenté par le Gouvernement, tend à rédiger ainsi cet article :

« Art. 8. — Après le premier alinéa de l'article 12 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, il est inséré l'alinéa suivant :

« Il en est de même lorsque le propriétaire effectue des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu à l'article 5 de la loi du 1962 et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audit article. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Le texte de l'amendement du Gouvernement est une conséquence du texte de l'article 5 tel qu'il a été adopté.

Je retire donc l'amendement n° 12.

M. le président. L'amendement n° 12 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 27 présenté par le Gouvernement.

M. Jean Lolive. Les députés communistes votent contre.

M. le président. Je leur en donne acte.

M. André Fanton. C'est une position ridicule.

M. le président. Il ne s'agit pas de la qualifier. Je me borne à la constater.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 8.

[Après l'article 8.]

M. le président. M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission, un amendement n° 13 qui tend, après l'article 8, à insérer le nouvel article suivant :

« Le bailleur d'un local à usage d'habitation ou à usage professionnel peut, en cours de bail, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux et compris dans le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble; cette offre précise les caractéristiques du local offert. L'offre doit être notifiée au moins un an à l'avance.

« Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction prévue au chapitre V de la loi du 1^{er} septembre 1948, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre. »

Je suis saisi par le Gouvernement d'un sous-amendement n° 28 tendant, dans le premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 13, à substituer aux mots : « et compris dans le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé », les mots : « , compris dans un secteur ou périmètre prévu à l'article 5 et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audit article. »

Quel est l'avis de la commission ?

M. le rapporteur. La commission accepte le sous-amendement qui est conforme aux dispositions de l'article 5.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 28 présenté par le Gouvernement.

(Le sous-amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 13 présenté par M. le rapporteur, modifié par le sous-amendement n° 28. (L'amendement ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission, un amendement n° 14 qui tend, après l'article 8, à insérer le nouvel article suivant :

« L'article 3 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« Les locaux dans lesquels ont été effectués des travaux compris dans un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé prévu par la loi du 1962, lorsqu'ils ne sont pas occupés par un locataire ou un occupant bénéficiaire des dispositions de l'article 13 ou de l'article 8 bis de la loi du 1962 ».

Je suis saisi d'un sous-amendement n° 29 présenté par le Gouvernement et qui tend, dans le premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 14, à substituer aux mots : « et compris dans un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé », les mots : « , compris dans un secteur ou périmètre prévu à l'article 5 de la loi du... (date de la présente loi) et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audit article. »

Quel est l'avis de la commission ?

M. le rapporteur. Le cas est le même que pour l'amendement précédent.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 29 présenté par le Gouvernement.

(Le sous-amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 14 présenté par M. le rapporteur, modifié par le sous-amendement n° 29. (L'amendement, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 40 tendant, après l'article 8, à insérer le nouvel article suivant :

« Lorsque le relogement d'un locataire ou d'un occupant d'un local à usage d'habitation visé à l'article 7 aura été assuré à la demande du propriétaire, avec le concours d'une collectivité publique ou de la bourse d'échanges de logements créée par la loi n° 60-1354 du 17 décembre 1960, il sera pourvu par l'intermédiaire de cet organisme à l'occupation du local restauré. »

La parole est à M. le ministre de la construction.

M. le ministre de la construction. L'amendement présenté par le Gouvernement tend à insérer un article 8 *quater* qui précise que lorsque le relogement d'un locataire ou d'un occupant d'un local à usage d'habitation visé à l'article 7 est assuré par la collectivité locale par l'intermédiaire de la bourse d'échanges de logement, c'est cet organisme qui pourvoira lui-même au remplacement de l'occupant du local lorsque celui-ci aura été restauré.

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

M. le rapporteur. La commission s'oppose à cet amendement. Elle avait écarté cette disposition dans l'ancien article 8. En effet, il ne paraît pas admissible d'imposer au propriétaire un successeur à son locataire sous prétexte que le locataire aura été logé par une collectivité publique.

Il s'agit là d'une immixtion dans le droit de propriété et le libre choix du locataire, qui ne paraît ni normale ni logique.

M. le président. La parole est à M. le ministre de la construction.

M. le ministre de la construction. Il ne s'agit absolument pas d'imposer quoi que ce soit au propriétaire; mais si le propriétaire prend lui-même l'initiative de faire appel à la bourse d'échanges de logement pour reloger son locataire, il semble équitable que celle-ci, pour ne pas, en quelque sorte, dégarner son « portefeuille », puisse récupérer l'appartement restauré.

Mme Marcelle Devaud. C'est normal !

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

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

[Article 9.]

M. le président. « Art. 9. — Les titulaires de baux de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal faisant l'objet, dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, de travaux de restauration exécutés par le propriétaire autre que l'organisme de rénovation, ou pour son compte, bénéficiant d'un droit de réintégration dans le local qu'ils ont abandonné sauf au cas où des dispositions législatives ou réglementaires s'opposeraient à l'exercice dans ce local de l'activité prévue au bail. Dans ce dernier cas, le titulaire du bail, si celui-ci ne le prévoit, peut être autorisé par le tribunal de grande instance à changer la nature de son commerce ou de son industrie sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires qui s'opposeraient à l'exercice dans ce local de l'activité prévue au bail.

« Les locataires bénéficiant de la réintégration dans leur ancien local sont indemnisés par l'organisme de rénovation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance et remboursés de leurs frais normaux de déménagement et de réinstallation.

« Les baux des locaux évacués durant la période d'exécution des travaux sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réintégration aura été possible.

« Toutefois, les conditions de location sont modifiées compte tenu du nouvel état des lieux, à la demande de la partie la plus diligente.

« Lorsque la réinstallation dans les conditions prévues à l'alinéa 1^{er} n'est pas possible, les commerçants, industriels ou artisans sont indemnisés conformément aux dispositions du chapitre III de l'ordonnance n° 59-997 du 23 octobre 1958. »

M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission, un amendement n° 15 qui tend à rédiger ainsi cet article :

« Art. 9. — Les titulaires de baux de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, faisant l'objet de travaux de restauration exécutés par le propriétaire autre que l'organisme de rénovation, ou pour son compte, bénéficient d'un droit de réintégration dans le local qu'ils ont abandonné, sauf au cas où des dispositions législatives ou réglementaires s'opposeraient à l'exercice dans ce local de l'activité prévue au bail. Dans ce dernier cas, le titulaire du bail, si celui-ci ne le prévoit, peut être autorisé par le tribunal de grande instance à changer la nature de son commerce ou de son industrie, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires qui s'opposeraient à l'exercice dans ce local de l'activité prévue au bail.

« Les locataires bénéficiant de la réintégration dans leur ancien local sont indemnisés des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance et remboursés de leurs frais normaux de déménagement et de réinstallation. En cas de contestation, seront applicables les règles de procédure fixées par le titre VI du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

« Les baux des locaux évacués durant la période d'exécution des travaux sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réintégration aura été possible.

« Toutefois, les conditions de location sont modifiées compte tenu du nouvel état des lieux, à la demande de la partie la plus diligente, selon la procédure fixée par le titre VI du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

« Lorsque la réinstallation dans les conditions prévues à l'alinéa premier n'est pas possible, les commerçants, industriels ou artisans sont indemnisés conformément aux dispositions du chapitre III de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958. »

Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement.

M. le ministre de la construction. Le Gouvernement l'accepte.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 15 présenté par M. le rapporteur.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 9.

[Article 10.]

M. le président. « Art. 10. — Lorsque l'exécution des travaux par le propriétaire autorisé dans les conditions prévues à l'article 5 nécessite l'éviction du locataire d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail, à charge d'offrir au locataire évincé un local de remplacement conformément aux dispositions de l'article 10 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié ou, à défaut, de lui payer l'indemnité d'éviction prévue à l'article 8 dudit décret.

« Après l'expiration du bail et tant que son éviction n'est pas rendue nécessaire pour l'exécution des travaux, le locataire peut, sous réserve des dispositions de l'article 11, demeurer dans les lieux aux clauses et conditions résultant de ce bail et du décret précité. »

M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission un amendement n° 16 qui tend à rédiger ainsi cet article :

« Art. 10. — Après le premier alinéa de l'article 10 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, il est inséré l'alinéa suivant :

« Il en est de même pour effectuer des travaux nécessitant l'évacuation des lieux et compris dans le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé prévu par la loi du 1962. »

Je suis saisi d'un sous-amendement n° 30 présenté par le Gouvernement et qui tend, dans le texte proposé par l'amendement n° 16, à substituer aux mots : « et compris dans un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé », les mots : « compris dans un secteur ou périmètre prévu à l'article 5 de la loi du (date de la présente loi) et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audit article ».

Quel est l'avis de la commission ?

M. le rapporteur. Le sous-amendement du Gouvernement est accepté par la commission, puisqu'il est conforme à la nouvelle rédaction de l'article 5.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 30 présenté par le Gouvernement.

M. Jean Lolive. Les députés communistes votent contre !
(Le sous-amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 16 présenté par M. le rapporteur, modifié par le sous-amendement n° 30.

(L'amendement ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 10.

[Article 11.]

M. le président. « Art. 11. — Par dérogation aux dispositions de l'article 20 du décret précité du 30 septembre 1953, et lorsque le refus de renouvellement est motivé par l'exécution de travaux par le propriétaire autorisé dans les conditions prévues à l'article 5, le locataire doit quitter les lieux dès le versement d'une indemnité provisionnelle ou dès sa consignation ordonnée par le président du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble statuant dans les conditions prévues à l'article 30 du décret du 30 septembre 1953.

« Dans les mêmes formes le président fixe le montant de l'indemnité provisionnelle et peut, en outre, décider soit la consignation par le bailleur d'une somme destinée à garantir au locataire le versement du complément de l'indemnité qui pourra lui être due, soit la fourniture d'une caution donnée par un établissement financier agréé.

« L'indemnité provisionnelle sera imputée sur le montant de celle qui sera définitivement fixée si celle-ci est supérieure.

« Dans le cas contraire, le locataire sera tenu envers le bailleur au remboursement de la différence. »

M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission, un amendement n° 17 tendant à rédiger ainsi cet article :

« Art. 11. — Après le premier alinéa de l'article 20 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, il est inséré l'alinéa suivant :

« Toutefois, par dérogation au précédent alinéa, dans le seul cas prévu à l'alinéa 2 de l'article 10, le locataire doit quitter les lieux dès le versement d'une indemnité provisionnelle fixée par le président du tribunal de grande instance. Cette indemnité ne pourra être d'un montant inférieur à celui déterminé par le rapport de l'expertise à laquelle il sera procédé préalablement dans les formes prévues à l'alinéa 2 de l'article 29. »

Je suis saisi d'un sous-amendement n° 31 présenté par le Gouvernement, et qui tend, dans le texte proposé par cet amendement, après les mots : « tribunal de grande instance » à rédiger ainsi la fin de cet article : « statuant au vu d'une expertise préalablement ordonnée dans les formes prévues à l'alinéa 2 de l'article 29. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Mes chers collègues, la commission a essayé de rapprocher les points de vue : celui du Gouvernement, qui consiste à essayer d'obtenir une procédure rapide pour vider les lieux et celui de votre commission qui, tout au moins lors de l'examen primitif du texte, avait voulu écarter le retour à la notion de l'indemnité provisionnelle, au lieu de la notion de l'indemnité définitive représentant le préjudice de l'intéressé.

Votre commission préconise une solution qui, je l'espère, sera acceptée par le Gouvernement, car elle lui donne satisfaction quant à la célérité.

La procédure proposée est celle du référé intervenant exceptionnellement dans le décret du 30 septembre 1953 et qui serait généralisée. Ainsi, en huit jours, on peut faire nommer, par le juge des référés de droit commun, un expert pour procéder à l'évaluation de l'indemnité d'éviction. Et, pour ne pas attendre que le tribunal ait statué au fond, afin que la procédure soit plus rapide, il est donné compétence au juge de la propriété commerciale pour fixer l'indemnité provisionnelle.

Mais des garanties sont tout de même prévues en faveur du commerçant, puisque le juge ne pourra pas fixer une indemnité provisionnelle inférieure au montant de l'indemnité évaluée par l'expert. Une solution pourra ainsi intervenir en quelques mois.

En fait, le Gouvernement objecte — et c'est l'objet de son sous-amendement — qu'ainsi la décision de l'expert serait imposée. C'est inexact ; nous restons dans le domaine de l'indemnité provisionnelle. L'indemnité d'éviction définitive sera fixée ultérieurement par le tribunal qui sera entièrement libre, alors, de retenir le chiffre de l'expert ou de fixer un montant différent.

Il n'en reste pas moins que, la plupart du temps, les tribunaux ne font qu'entériner les indications des rapports d'expertise. Ainsi le droit est sauvegardé en même temps que la célérité est assurée par cette procédure exceptionnelle.

C'est pourquoi je pense que le Gouvernement ne s'opposera pas à cet amendement.

M. le président. La parole est à M. le ministre de la construction.

M. le ministre de la construction. Je pense que l'Assemblée verra le danger présenté par le texte proposé par la commission et je m'étonne qu'il ait échappé à la sagacité de son président.

Le danger auquel expose cette procédure, c'est que le président du tribunal, statuant en référé sur le montant de l'indemnité provisionnelle, ne pourra pas fixer cette indemnité à un montant inférieur au chiffre retenu par l'expert ; par ailleurs, l'expert est prévenu qu'il a la faculté non seulement de fixer le chiffre mais de faire allouer à celui qui est évincé l'indemnité dont il a fixé le montant. Une telle procédure, me semble-t-il, est tout à fait dérogatoire au droit commun.

C'est pourquoi le Gouvernement a présenté un sous-amendement qui me semble juridiquement plus fondé et qui tend à ce que le montant de l'indemnité soit fixé par le président du tribunal de grande instance, statuant au vu d'une expertise préalablement ordonnée dans les formes prévues à l'alinéa 2 de l'article 29.

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

M. le rapporteur. La commission est opposée au sous-amendement du Gouvernement.

En effet, si elle accepte le principe de l'indemnité provisionnelle pour assurer la célérité de l'opération, elle tient à ce que les droits du locataire soient absolument sauvegardés et que ce soit une juste indemnité qui lui soit allouée préalablement à son départ.

Je ne vois pas pourquoi M. le ministre de la construction met en cause les experts. Ce sont des hommes de l'art qui sont désignés par les tribunaux et en qui, en principe, les tribunaux ont absolument confiance.

Il est logique et normal que, revenant sur le principe, qui a été cent fois retenu, de la suppression définitive et totale de l'indemnité provisionnelle d'éviction, on en admette le rétablissement pour donner satisfaction au Gouvernement en vue d'activer les travaux qui seront nécessaires. Mais qu'au moins, *a contrario*, on assure aussi au locataire le versement de l'indemnité qui lui est due, c'est-à-dire la sauvegarde pure et simple de ses droits.

M. le président. La parole est à M. Villedieu, pour répondre à la commission.

M. Emmanuel Villedieu. Je désire ajouter un argument à ceux de la commission.

La vérité, dans la situation que nous imaginons au moment où nous discutons cette loi, c'est qu'il est évident qu'il faudra aller vite.

Pour aller vite, il faudra que quelqu'un décide aussi rapidement que possible.

Qui décidera ?

Si l'on s'en remet au tribunal, c'est long, c'est coûteux et, deux ans après, on ne sait pas encore très bien où l'on en est.

On veut aller très vite.

On s'en remet à un expert ; il faut le laisser trancher.

Maintenant, monsieur le ministre de la construction, organisez comme il vous plaira l'ordre des experts qui devront trancher.

Moi, je le veux bien.

Que ceux-là ne soient pas n'importe qui. Je le veux bien aussi.

De toute manière, faites en sorte que, à partir du moment où quelqu'un sera désigné pour dire quelle est la valeur provisionnelle du bien, il le dise le plus vite possible.

Et croyez bien que, en la circonstance, lorsque vous aurez affaire aux professions libérales, ce n'est pas en fonction des intérêts en cause que l'affaire sera jugée. Elle sera jugée à coup sûr en équité et selon la valeur des biens. (Applaudissements à droite.)

M. le président. La parole est à M. Palewski, pour répondre au Gouvernement.

M. Jean-Paul Palewski. Je suis très étonné que l'on veuille donner à l'expert un pouvoir qu'il n'a jamais eu jusqu'à ce jour.

Je n'ai jamais vu un expert avoir le droit, littéralement, d'imposer une certaine valeur à un bien devant un président de tribunal.

M. le rapporteur. Ce n'est pas le problème !

M. Jean-Paul Palewski. Nous avons toujours essayé ici de lutter contre tout ce qui était ou avait tendance à être une juridiction

d'exception. Eh bien ! nous allons en créer une nouvelle et d'un caractère invraisemblable, à savoir désigner un expert qui saura que sa décision s'imposera à un juge.

C'est le monde renversé en matière judiciaire et je ne peux, pour ma part, accepter cette formule.

Je demande à l'Assemblée de considérer que seul le sous-amendement présenté par le Gouvernement me paraît raisonnable.

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

M. le rapporteur. M. Palewski, qui est membre de la commission des finances, n'a pas pu suivre les débats de la commission des lois.

Il n'a jamais été dans l'esprit de la commission des lois de charger l'expert de juger et d'imposer sa volonté. Il s'agit de fixer une indemnité provisionnelle. Ce n'est même pas le juge qui, en définitive, déterminera l'indemnité définitive d'éviction. Cette indemnité sera fixée par le tribunal.

Il s'agit simplement de dire au juge des loyers : vous allez fixer une indemnité provisionnelle à valoir ; vous allez être saisi d'un rapport d'expertise. Vous la fixerez au montant que vous voudrez mais vous n'irez pas au-dessous du chiffre fixé par l'expert.

On n'impose pas le chiffre de l'expert !

Le juge aura la faculté d'accorder une indemnité provisionnelle supérieure à celle de l'expert.

En définitive ce n'est pas le juge qui tranchera, ce sera, ultérieurement, le tribunal.

Nous avons cherché cet artifice pour donner satisfaction au Gouvernement qui voulait que nous allions vite.

Qui veut la fin veut les moyens et je suis étonné que M. le ministre de la construction n'accepte pas cette solution que nous avons mise au point pour être agréables à M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles.

M. le président. La parole est à M. le ministre de la construction.

M. le ministre de la construction. La rapidité de la procédure n'est en rien concernée si le juge des référés fixe l'indemnité provisionnelle au vu d'un rapport d'expertise — car tel est l'objet de notre sous-amendement — ou en considération de la valeur minima reconnue par l'expert.

Dans l'un et l'autre cas, la rapidité des opérations est aussi grande.

Pourquoi donner à l'expert le pouvoir de fixer l'indemnité ?

Supposons qu'il plaise à un expert d'évaluer à 10 millions ce qui vaut 100.000 francs. Le juge des référés sera obligé d'entériner la proposition de l'expert. Le locataire partira avec l'indemnité ainsi fixée, on ne le verra plus et le tribunal ne pourra plus fixer l'indemnité définitive.

Ce système ne me paraît pas très sérieux.

M. le rapporteur. Vous avez une singulière opinion des experts, monsieur le ministre.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 31 présenté par le Gouvernement.

(Le sous-amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 17 présenté par M. le rapporteur, modifié par le sous-amendement n° 31.

(L'amendement, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 11.

[Article 12.]

M. le président. « Art. 12. — Le bailleur d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal peut, au cours du bail originaires ou de bail renouvelé, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux dans les conditions prévues à l'article 5 s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble. Cette offre précise les caractéristiques du local offert, lequel doit permettre la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. L'offre doit être notifiée au moins un an à l'avance.

« Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction prévue par l'article 32 du décret précité du 30 septembre 1953, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

« Le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

« Lorsque le délai d'un an après la notification d'une offre acceptée à l'amiable ou reconnue valable par la juridiction compétente est écoulé, le locataire doit quitter les lieux dès le versement ou la consignation d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé et, s'il y a lieu, la consignation ordonnée dans les formes prévues à l'article 11 ci-dessus, la fourniture d'une caution donnée par un établissement bancaire agréé pouvant être admise dans les mêmes formes.

« Si, sauf motif légitime, le local de remplacement n'a pas été mis à la disposition du locataire dans le délai de deux ans à compter de son départ, le locataire a droit à des dommages-intérêts complémentaires à l'indemnité de dépossession.

« Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente dans les conditions de l'article 30 du décret du 30 septembre 1953 sus-visé si le changement du local le justifie. Le président du tribunal de grande instance est également compétent pour fixer le montant de l'indemnité de dépossession et des dommages-intérêts complémentaires. »

M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission, un amendement n° 18 tendant à rédiger ainsi cet article :

« Après l'article 38 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, il est inséré le nouvel article suivant :

« Art. 38-1. — Le bailleur d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal peut, au cours du bail originaire ou d'un bail renouvelé, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux et compris dans le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé prévu par la loi du 1962, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble. Cette offre précise les caractéristiques du local offert, lequel doit permettre la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. L'offre doit être notifiée un an à l'avance.

« Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction compétente faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

« Le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

« Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente, et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le locataire doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article 11.

« Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente. »

Je suis saisi d'un sous-amendement n° 32 présenté par le Gouvernement et qui tend, dans le premier alinéa du texte proposé pour cet article, à substituer aux mots : « et compris dans le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé » les mots : « compris dans un secteur ou périmètre prévu à l'article 3 de la loi du... (date de la présente loi). »

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Monsieur le président, l'article 12 présenté par la commission ressemble beaucoup à l'article 12 du projet de loi.

Il a simplement été rédigé sous une autre forme et le sous-amendement du Gouvernement, comme les sous-amendements précédents, permet d'harmoniser le texte en discussion avec l'article 5 qui a été voté par l'Assemblée.

Je pense que le Gouvernement accepte l'amendement de la commission comme la commission accepte le sous-amendement du Gouvernement ?...

M. le président. Il semble qu'il en soit bien ainsi. Je mets aux voix le sous-amendement n° 32 présenté par le Gouvernement.

M. Jean Lolive. Le groupe communiste vote contre.
(Le sous-amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 18 présenté par M. le rapporteur, modifié par le sous-amendement n° 32 que l'Assemblée vient d'adopter.

(L'amendement, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 12.

[Article 13.]

M. le président. Je donne lecture de l'article 13 :

TITRE III

Dispositions diverses.

« Art. 13. — Les propriétaires, locataires ou occupants d'immeubles compris dans un secteur sauvegardé ou destinés à être remis en état, modernisés ou démolis dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de travaux de restauration immobilière, ne peuvent s'opposer à la visite des lieux par un homme de l'art spécialement habilité à cet effet par le maire, dans des conditions qui seront fixées par décret. »

M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission, un amendement n° 19 tendant à supprimer la mention et l'intitulé du titre III.

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Il s'agit d'un amendement formel qui est la conséquence des amendements déjà adoptés.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 19 présenté par M. le rapporteur.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. M. le rapporteur a présenté au nom de la commission, un amendement n° 20 tendant à rédiger ainsi cet article :

« Les propriétaires, locataires ou occupants d'immeubles visés à l'article 1^{er} de la présente loi, ne peuvent s'opposer à la visite des lieux par un homme de l'art spécialement habilité à cet effet par le maire, dans des conditions qui seront fixées par décret. »

Je suis saisi d'un sous-amendement n° 33, présenté par le Gouvernement et qui tend, dans le texte proposé par l'amendement n° 20, à substituer aux mots : « visés à l'article premier de la présente loi » les mots : « visés par la présente loi ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. La commission accepte le sous-amendement.

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

M. le ministre de la construction. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 33 présenté par le Gouvernement.

(Le sous-amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 20 présenté par M. le rapporteur, modifié par le sous-amendement n° 33 que l'Assemblée vient d'adopter.

(L'amendement ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 13.

[Article 14.]

M. le président. « Art. 14. — En cas de travaux réalisés dans un secteur sauvegardé et ayant pour effet soit la démolition, la modification ou l'altération des immeubles par nature, soit l'enlèvement, la modification ou l'altération des immeubles par destination ou encore tendant à changer l'aspect des bâtiments et notamment leur tonalité, les bénéficiaires de ces travaux ainsi que les architectes, entrepreneurs ou autres personnes responsables de leur exécution sont punis d'une amende de 1.500 NF à 150.000 NF, lorsque lesdits travaux ont été exécutés sans autorisation préalable ou sans respecter les prescriptions de ladite autorisation.

« En cas de récidive, les peines sont une amende de 3.000 NF à 300.000 NF et un emprisonnement de onze jours à un mois.

« Le tribunal peut ordonner, sur conclusions du ministère public faites à la demande soit du ministre des affaires culturelles, soit du ministre de la construction ou de leur représentant, le rétablissement des lieux en leur état antérieur et fixer le délai dans lequel cette remise en état devra être terminée.

« Si à l'expiration du délai fixé par le jugement la remise en état des lieux dans leur état antérieur n'est pas terminée, le ministre peut faire exécuter les travaux d'office aux frais et risque du bénéficiaire des travaux. »

Je suis saisi de deux amendements qui peuvent être soumis à une discussion commune.

Le premier, n° 21, présenté par M. le rapporteur, au nom de la commission, tend à rédiger ainsi cet article :

« En cas d'infraction aux dispositions de la présente loi, les articles 1, 102, 103 et 104 du code de l'urbanisme et de l'habitation sont applicables. »

Le second, n° 34, présenté par le Gouvernement, est ainsi conçu :

Rédiger ainsi cet article :

« En cas d'infractions aux dispositions de l'article 2 de la présente loi les articles 102 et 103 du code de l'urbanisme et de l'habitation sont applicables. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Pour éclairer la discussion, j'indique à l'Assemblée que les articles 14, 15 et 16 ont été supprimés par la commission.

Ces articles concernent les sanctions et les pénalités à appliquer en cas d'infraction au texte que nous votons.

Le Gouvernement proposait trois articles ; la commission n'en préconise plus qu'un.

En effet, d'abord, le projet de loi contenait ce que j'appellerai quelques monstruosité juridiques et, ensuite, nous nous sommes aperçus que les textes étaient à peu près identiques aux articles 101, 102, 103 et 104 du code de l'urbanisme.

Aussi votre commission a-t-elle estimé beaucoup plus simple de faire référence à ces articles du code de l'urbanisme plutôt que de les reprendre.

Le Gouvernement a lui-même déposé des amendements à ce texte parce que certaines modifications sont à apporter.

D'abord, le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles est intéressé alors qu'il n'est pas visé dans les opérations que réglemente le code de l'urbanisme.

Il s'agit, en second lieu, d'établir la qualité des personnes qui sont habilitées à dresser procès-verbal. Le Gouvernement demande que certains membres de l'administration, autres que ceux qui le peuvent actuellement, en particulier des fonctionnaires relevant du ministère d'Etat chargé des affaires culturelles, puissent verbaliser alors que le cas n'est pas prévu par le code de l'urbanisme.

Sur tous ces points, la commission s'en rapporte à la sagesse de l'Assemblée, et, en principe, elle ne soulève pas d'objections à l'encontre des amendements du Gouvernement. Je pense que, de la même manière, le Gouvernement accepte volontiers notre rédaction qui est beaucoup plus simple que celle qu'il proposait dans son projet de loi.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 21 ?

M. le ministre de la construction. Le Gouvernement demande le rétablissement de son texte initial parce qu'il a l'intention, par la suite, de demander le rétablissement de l'article 16 relatif à la constatation des infractions.

C'est, je pense, l'esprit dans lequel M. le rapporteur indiquait que nous étions d'accord.

M. le président. Monsieur le rapporteur, retirez-vous votre amendement n° 21 ?

M. le rapporteur. Non, et je ne comprends pas du tout pourquoi M. le ministre de la construction n'accepte pas le texte de la commission modifié comme je viens de le dire.

M. le président. La parole est à M. le ministre de la construction.

M. le ministre de la construction. Nous voulons exclure l'article 101 de l'énumération des articles du code de l'urbanisme et de l'habitation qui figurent dans l'amendement de la commission et le Gouvernement demandera le rétablissement de l'article 16 du projet de loi, afin que les infractions puissent être constatées aussi bien par les agents du ministère des affaires culturelles que par ceux du ministère de la construction.

Nous demandons également à l'Assemblée de supprimer de la même liste l'article 104 du code de l'urbanisme et de l'habitation, car ses dispositions sont trop lourdes et trop longues.

M. le président. Monsieur le ministre, je crois que, du point de vue de la procédure et pour faciliter la discussion, je devrais considérer comme un sous-amendement l'amendement n° 34 présenté par le Gouvernement.

Ce sous-amendement tendrait, dans l'amendement n° 21, à remplacer les mots : « ... les articles 101, 102, 103 et 104 du code... » par les mots : « ... les articles 102 et 103 du code... ».

M. le ministre de la construction. Si vous voulez, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix ce sous-amendement présenté par le Gouvernement.

(Le sous-amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 21 présenté par M. le rapporteur, modifié par le sous-amendement qui vient d'être adopté.

(L'amendement, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Ce texte devient l'article 14.

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 35 tendant à compléter l'article 14 par le nouvel alinéa suivant :

« Toutefois, pour l'application du présent article, le représentant du ministre des affaires culturelles exerce, concurremment avec celui du ministre de la construction, les attributions dévolues à ce dernier par l'article 103 du code de l'urbanisme et de l'habitation. »

La parole est à M. le ministre de la construction.

M. le ministre de la construction. S'agissant, dans certains cas, d'infractions à la législation concernant les immeubles présentant un caractère historique, l'amendement n° 35 a pour objet de permettre l'audition, par le tribunal chargé de se prononcer sur l'infraction, d'un représentant du ministre chargé des affaires culturelles.

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

M. le rapporteur. La commission a précédemment donné son accord.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 35 présenté par le Gouvernement.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?

Je mets aux voix l'article 14 ainsi complété.

(L'article 14, ainsi complété, mis aux voix, est adopté.)

[Article 15.]

M. le président. « Art. 15. — Jusqu'au jugement définitif sur les poursuites prévues à l'article précédent, le tribunal, saisi par le ministère public à la demande soit du ministre des affaires culturelles, soit du ministre de la construction ou de leur représentant, peut ordonner l'interruption des travaux.

« Le tribunal statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les vingt-quatre heures, ainsi que le représentant de l'administration et, s'il y a lieu, un expert spécialement désigné. La décision du tribunal est exécutoire sur minute et nonobstant opposition ou appel. Le ministre ou son représentant peut prendre toutes mesures de coercition pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire même par saisie de matériel et apposition de scellés sur le chantier.

« Dans le cas où les travaux sont continués en violation de la décision judiciaire ordonnant leur interruption, les sanctions prévues à l'article 14 sont applicables. »

M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission, un amendement n° 22 tendant à supprimer cet article.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de la construction. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 22 présenté par M. le rapporteur.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 15 est supprimé.

[Article 16.]

M. le président. « Art. 16. — Les infractions aux dispositions de la présente loi sont constatées, d'une part, par les officiers ou agents de police judiciaire, d'autre part, les membres du

corps de l'inspection générale de la construction, les directeurs départementaux de la construction, les inspecteurs de l'urbanisme et de l'habitation, les conservateurs régionaux et les architectes des bâtiments de France. »

M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission, un amendement n° 23 tendant à supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. La référence à l'article 104 du code de l'urbanisme ayant été supprimée dans l'article 14, il convient de laisser subsister l'article 16.

M. le président. Dans ces conditions, vous retirez votre amendement ?

M. le rapporteur. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 23 de M. le rapporteur est retiré.

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 36 tendant à compléter l'article 16 par les mots : « asserrmentés à cet effet ». Quel est l'avis de la commission ?

M. le rapporteur. La commission accepte l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 36 présenté par le Gouvernement.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 16, modifié par l'amendement n° 36.

(L'article 16, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

[Après l'article 16.]

M. le président. M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission, un amendement n° 24 tendant, après l'article 16, à insérer l'article suivant :

« La loi de finances déterminera chaque année les conditions de financement des opérations prévues par la présente loi. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Lors de la discussion générale, j'ai exposé à l'Assemblée qu'il était indispensable, pour assurer l'efficacité du texte, que des crédits soient mis à la disposition des propriétaires ou associations chargés de reconstruire, de remodeler.

Les ministres présents au banc du Gouvernement sont également intéressés par cette question et, M. le ministre des finances n'étant pas là, ils ne feront pas de difficulté pour qu'il soit formellement stipulé dans ce texte que la loi de finances devra prévoir des crédits à cet égard. (Sourires.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 24 présenté par M. le rapporteur.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. M. le rapporteur a présenté, au nom de la commission, un amendement n° 25, tendant, après l'article 16, à insérer le nouvel article suivant :

« Les dispositions de la présente loi sont applicables aux collectivités publiques qu'elles soient propriétaires ou locataires des immeubles situés dans les secteurs sauvegardés. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Votre commission a estimé que les dispositions que nous prenons à l'égard tant des propriétaires que des locataires sont des charges exceptionnelles qui seront supportées par les personnes privées.

Il nous est apparu que les premiers qui devaient faire preuve de bonne volonté étaient les collectivités publiques.

Pour que celles-ci soient appelées à faire cet effort, nous préconisons donc que toutes les dispositions de la loi s'appliquent aux collectivités publiques, quelles qu'elles soient.

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

M. le ministre de la construction. Le Gouvernement est d'accord.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 25 présenté par M. le rapporteur.

(L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

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

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

(L'ensemble du projet de loi, mis aux voix, est adopté.)

M. le président. Vous voyez, monsieur le ministre, le pouvoir de votre séduction. L'Assemblée, déférant à votre désir, a mené cette discussion à bonne fin. (Sourires.)

— 6 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Ce soir, à vingt-deux heures, sur nouvelle demande du Gouvernement présentée en conférence des présidents :

Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi de programme relatif à la création et au développement des établissements d'enseignement et de formation professionnelle agricoles (n° 1868) ;

Discussion, en troisième lecture, du projet de loi (n° 1768) instituant une servitude sur les fonds privés pour la pose des canalisations publiques d'eau ou d'assainissement (rapport n° 1864 de M. Rault, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République) ;

Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi (n° 1336) modifiant et complétant la loi du 17 décembre 1926, déjà modifiée, portant code disciplinaire et pénal de la marine marchande (rapport n° 1832 de M. Laurelli, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République) ;

Discussion de la proposition de loi, adoptée par le Sénat (n° 1722), tendant à étendre aux départements d'outre-mer l'application de la loi validée du 22 septembre 1942 sur les effets du mariage quant aux droits et aux devoirs des époux (rapport n° 1841 de M. Feuillard, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République) ;

Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi complétant et modifiant 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, modifiant la loi n° 56-672 du 9 juillet 1956 instituant diverses mesures de protection en faveur des militaires rappelés ou maintenus provisoirement sous les drapeaux, et rétablissant l'article 1751 du code civil (n° 1862, 1869) ;

Discussion du projet de loi (n° 1848) relatif aux pouvoirs des conseils d'administration des organismes de sécurité sociale ou d'allocations familiales du régime général (rapport n° 1856 de M. Rombeaut, au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales) ;

Éventuellement, navettes ;

Suite de la discussion des propositions de loi : 1° de MM. Salenave et Rochoire (n° 1213) tendant à modifier les conditions d'attribution et de récupération de l'aide sociale accordée aux aveugles et aux grands infirmes ; 2° de M. Comte-Offenbach et plusieurs de ses collègues (n° 1411) tendant à modifier certaines dispositions du code de la famille et de l'aide sociale en faveur des aveugles et des grands infirmes ; 3° de M. Rombeaut et plusieurs de ses collègues (n° 1454) tendant à apporter à la législation d'aide sociale certaines modifications en faveur des aveugles et grands infirmes ; 4° de M. Darchicourt et plusieurs de ses collègues (n° 1652) modifiant certaines dispositions du code de la famille et de l'aide sociale en faveur des aveugles et grands infirmes (rapport n° 1600 et rapport supplémentaire n° 1759 de M. Mariotte, au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales) ;

Suite de la discussion de la proposition de loi de M. Sammarcelli (n° 1413) tendant à la modification de certains articles du code électoral pour assortir de garanties supplémentaires l'exercice du droit de vote afin d'éviter la fraude électorale (rapport n° 1829 et rapport supplémentaire n° 1851 de M. Dejean, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République).

La séance est levée.

(La séance est levée à dix-neuf heures quarante minutes.)

Le Chef du service de la sténographie
de l'Assemblée nationale,
RENÉ MASSON.

ANNEXE AU PROCES-VERBAL

DE LA

2^e séance du lundi 23 juillet 1962.

SCRUTIN (N° 164)

Sur l'amendement n° 41 présenté par M. Quinson, tendant à introduire un article nouveau après l'article 5 du projet de loi relatif au patrimoine historique. — (Opérations de restauration immobilière.)

Nombre des votants.....	423
Nombre des suffrages exprimés.....	361
Majorité absolue.....	181
Pour l'adoption.....	119
Contre	242

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

Ont voté pour (1) :

MM. Aillères (d'). Albert-Sorel (Jean). Alliot. Anthonioz. Battesti. Baudis. Baylot. Bégouin (André). Benard (Jean). Bergasse. Bellenecourt. Boscary-Monsservin. Bouillot. Bourne. Brécard. Brice. Brugerotte. Caillmer. Carmino. Charreyre. Charvet. Chopin. Colinet. Cotomb. Colonna d'Anfrani. Coulon. Courant (Pierre). Crouan. Cruclis. Dalanzy. Debray. Delachenal. Denis (Bertrand). Deshors. Devèze. Dixmier. Doublet. Dutour. Durand. Faulquier.	Féron (Jacques). Feuillard. Fouchier. Franco. Frédéric-Dupont. Fuichiron. Gavini. Godonnèche. Grandmaison (de). Grasset-Morel. Grèverie. Guillaun. Guitton (Anloine). Haugouët (du). Janin. Jémain. Iténaul. Jaquet (Michel). Japisi. Jarrosson. Jouault. Jouvet. Junot. Kir. Lacaze. Lacoste-Lareymondie (de). Lainé (Jean). Lalle. Le Duc (Jean). Lefèvre d'Ormesson. Legaret. Legendre. Le Montagner. Le Pen. Leptid. Liogier. Lombard. Marlotte. Mignot.	Mondon. Motte. Moynet. Orfon. Paquet. Perrin (François). Pérus (Pierre). Pezé. Planta. Picquot. Pinoteau. Pinvidic. Poudevigne. Quinson. Raulet. Reynaud (Paul). Robichon. Roche-Defrance. Roctore. Rousselot. Sallenave. Salliard du Rivault. Sesmaisons (de). Sourbet. Sy. Tardieu. Thomas. Thomazo. Tréboec. Trémojet de Villers. Ture (Jean). Turroques. Van Haecke. Vaschetti. Vayron (Philippe). Villedieu. Villeneuve (de). Viller (Pierre). Weber. Yrissou.
---	--	--

Ont voté contre (1) :

MM. Albrand. Arrighi (Pascal). Miné Ayme de la Chevrière. Barnaudy. Boauguillie (André). Becker. Becue. Bégué. Bellec. Béhard (François). Benouville (de). Beraudier. Bernasconi. Bosson (Robert). Blaggi. Bignon. Billères.	Bisson. Bill. Botvilliers. Bonnet (Christtan). Bonnet (Georges). Bord. Borecco. Boscher. Bouchet. Boulot. Bourdellès. Bourgeois (Georges). Bourgund. Bricout. Brocas. Buot (Henri). Burlot. Buron (Gilbert). Calmecane.	Carbon. Carous. Carter. Cassez. Calmilaud. Cerneau. Codet. Césaire. Chapuïs. Charté. Charret. Chauvet. Chazelle. Clamens. Clément. Clerget. Clermontel. Comte-Offenbach. Coudray.
---	---	---

Coumaros. Dalbos. Damette. Danilo. Davoust. Degraeve. Mine Detable. Delemontex. Dolésaille. Dellaune. Delrez. Desouches. Mme Devaud (Marcelle). Deverny. Mlle Diegesch. Deras. Diet. Diligent. Domenech. Douzans. Dreyfous-Ducas. Dronne. Drouot-L'Hernine. Dubuis. Ducap. Ducos. Dullot. Durbet. Eulheit. Duvillard. Ebrard (Guy). Ehm. Fabre (Henri). Faulon. Faure (Maurice). Fillol. Fourmond. Fréville. Fric (Guy). Frys. Guillard (Félix). Gamel. Garnier. Garraud. Gaulhier. Godefroy. Gracla (de). Grussenmeyer. Guillon. Guthmuller. Habib-Deioncie. Halbout. Hauret. Hersant. Heuillard. Hostache. Ibrahim Safd. Jaquet (Marc). Jacson. Jamol. Janvier. Jarrol. Jouanneau.	Juskiewenski. Karcher. Kasperel. Kerveguen (de). Luntz. Labbé. La Combe. Laffin. Lapeyrusse. Lathière. Laudrin, Morbihan. Laurent. Laurin, Var. Lavigne. Lebas. Le Bail de la Morinière. Lecoq. Le Douarec. Leduc (René). Le Guen. Lemaire. Lemormand (Maurice). Le Tac. Le Theule. Léquard. Linguet. Luciani. Lurie. Lux. Mahias. Maillet. Matteville. Marchenet. Marchetti. Maridel. Marie (André). Mlle Martinache. Mazo. Meck. Médecin. Méhaignerie. Michaud (Léon). Millet (Jacques). Mirguet. Mohamed Ahmed. Montagne (Max). Montagne (Rémy). Montesquieu (de). Moore. Moras. Morisse. Moulin. Nader. Neuwirth. Noiret. Nou. Nungesser. Patewski (Jean-Paul). Palmero. Percili. Perrin (Joseph). Perrot.	Petit (Eugène-Claudius). Peyrel. Peytel. Picard. Pierrehourg (de). Pillet. Plazant. Pleven (René). Poupiquet (de). Preammonl (de). Profflet. Quantier. Radus. Raphaël-Leygues. Raull. Raymond-Clergue. Renouard. Réthoré. Ruy. Rivière (René). Richards. Rivain. Roques. Roulland. Roustan. Roux. Ruais. Sablé. Sagelle. Sainte-Marie (de). Sanglier (Jacques). Sanson. Sanloni. Sarazin. Schmittlein. Schuman (Robert). Schumann (Maurice). Souchal. Szigeli. Taillinger (Jean). Tearki. Teisselre. Terré. Mme Thome-Patenôtre. Thorallier. Tomasini. Touret. Toulain. Trellu. Valabrègue. Valentin (Jean). Van der Meersch. Vanier. Vendroux. Viallet. Vidal. Vittel (Jean). Votquin. Voisin. Wagner. Weinman. Ziller.
--	---	---

Se sont abstenus volontairement (1) :

MM. Ballanger (Robert). Barrot (Noël). Bayou (Raoul). Béctard (Paul). Billoux. Boudet. Bourgeois (Pierre). Boutard. Caice. Cassagne. Cernolacce. Chandernagor. Conte (Arthur). Darcourt. Darras. Dejoan. Denvers. Derancy. Dolez. Ductâteau.	Dumortier. Durrour. Evrard (Just). Foresl. Genez. Grenier (Fernand). Lacroix. Lambert. Larne (Tony). Leenhardt (Francis). Lejeune (Max). Lolive. Longueue. Mazurier. Mercler. Moille (Guy). Monnerville (Pierre). Montalat. Moniel (Eugène). Muller. Niès.	Orvoën. Padovani. Pavol. Ple. Polgnani. Prival (Charles). Privet. Regaudie. Rochet (Waldeck). Roussau. Sammarelli. Schaltner. Schmitt (René). Sicard. Simonnet. Thibault (Edonard). Thorez (Maurice). Vals (Francis). Var. Véry (Emmanuel). Villon (Pierro).
--	--	--

N'ont pas pris part au vote :

MM. Aiduy. Bidault (Georges). Bosson. Bourgoin.	Cachal. Carville (de). Cathain. Charpentier. Chavanne.	Collette. Coste-Floret (Paul). Delbecquo. Denis (Ernest). Deschizeaux.
---	--	--

Dorey.
Duterne.
Fralstnel.
Gabelle (Pierre).
German.
Gouled (Hassan).
Grenier (Jean-Marie).
Heder.
Hoguet.

Huel.
Jaillon, Jura.
Laurelli.
Le Roy Ladurie.
Mainguy.
Miriol.
Pasquini.
Philippe.
Poulier.

Riennaud.
Rivière (Joseph).
Roubeaul.
Rossi.
Royer.
Seiflinger.
Ulrich.

M^{me} Delabie à M. Gauthier (maladie).
MM. Denvers à M. Imehébeu (maladie).
Evrard (Just) à M. Berancy (maladie).
Fulchiron à M. Bréhard (maladie).
Garnier à M. Sagette (maladie).
Gottmuller à M. Bondel (maladie).
Hersant à M. Juskiewenski (maladie).
Jasson à M. Raulet (maladie).
Laffin à M. Miriol (maladie).
Lapeyrusse à M. Bellec (maladie).
Le Pen à M. Lacoste-Lareymondie (maladie).
Marie (André) à M. Lebas (maladie).
Mercier à M. Poignaud (maladie).
Mommerville à M. Mazurier (maladie).
Montesquieu (de) à M. Brocas (maladie).
Muller à M. Schmitt (René) (maladie).
Padovani à M. Pavot (maladie).
Pie à M. Prival (Charles) (maladie).
Préaumont (de) à M. Lurie (événement familial grave).
Schaffner à M. Prival (événement familial grave).
Turdtien à M. Gallemer (maladie).
Tomashni à M. Labbé (maladie).
Var à M. Regaudie (maladie).
Vayron (Philippe) à M. Lefèvre d'Ormesson (maladie).

Excusés ou absents par congé (2) :

MM.
Bérard.
Bolsédé (Raymond).
Briot.
Caillaud.
Chapalain.

Commenay.
Dassault (Marcel).
David (Jean-Paul).
Delaporte.
Duchesne.
Ferri (Pierre).

Loste.
Mayer (Félix).
Mocquiaux.
Pflimlin.
Ripert.

N'ont pas pris part au vote :

M. Jacques Chaban-Delmas, président de l'Assemblée nationale, et M. Chamant, qui présidait la séance.

Ont délégué leur droit de vote :

(Application de l'ordonnance n° 58-1066 du 7 novembre 1958.)

MM. Alduy à M. Vais (maladie).
Bécharde (Paul) à M. Bayou (maladie).
Bégué à M. de Sainle-Marie (maladie).
Bernasconi à M. Boscher (assemblées internationales).
Bourgoin à M. Le Theule (assemblées européennes).
Chavanne à M. Mocquiaux (maladie).
Clerget à M. Danilo (maladie).
Conte (Arthur) à M. Bourgoin (Pierre) (maladie).
Darras à M. Darchicourt (maladie).

Motif des excuses :

(Application de l'article 159, alinéa 3, du règlement.)

MM. Bérard (événement familial grave).	MM. Dassault (Marcel) (maladie).
Bolsédé (Raymond) (maladie).	David (Jean-Paul) (maladie).
Briot (assemblées européennes).	Delaporte (maladie).
Caillaud (maladie).	Ferri (Pierre) (maladie).
Chapalain (maladie).	Loste (maladie).
Commenay (maladie).	Mayer (Félix) (maladie).
	Mocquiaux (maladie).
	Pflimlin (maladie).

(1) Se reporter à la liste ci-après des députés ayant délégué leur vote.

(2) Se reporter à la liste ci-après des motifs des excuses.