

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEBATS PARLEMENTAIRES

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

10^e Législature

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1993-1994

(100^e SÉANCE)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

1^{re} séance du lundi 27 juin 1994



SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. GEORGES HAGE

1. **Pouvoirs de contrôle en mer.** - Discussion, en deuxième lecture, d'un projet de loi (p. 3615).

M. François Léotard, ministre d'Etat, ministre de la défense.

M. Michel Godard, rapporteur de la commission de la défense.

DISCUSSION GÉNÉRALE (p. 3616)

M. Jacques Guyard.

Clôture de la discussion générale.

DISCUSSION DES ARTICLES (p. 3616)

Articles 1^{er} à 3. - Adoption (p. 3616)

VOTE SUR L'ENSEMBLE (p. 3616)

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

2. **Ecole polytechnique.** - Discussion, en deuxième lecture, d'une proposition de loi (p. 3616).

M. François Léotard, ministre d'Etat, ministre de la défense.

M. Jean Marsaudon, rapporteur de la commission de la défense.

Article 1^{er}. - Adoption (p. 3617)

VOTE SUR L'ENSEMBLE (p. 3617)

Adoption de l'ensemble de la proposition de loi.

3. **Habitat.** - Suite de la discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat après déclaration d'urgence (p. 3617).

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 3617)

Avant l'article 14 (*suite*) (p. 3617)

Amendement n° 178 de M. Guyard : MM. Jacques Guyard, François-Michel Gonnot, président de la commission de la production, suppléant M. Hervé Mariton, rapporteur de la commission ; Hervé de Charette, ministre du logement. - Rejet.

Amendement n° 101 de M. Grandpierre : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 96 de M. Grandpierre : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur suppléant, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 181 de M. Guyard : MM. Jacques Guyard, le rapporteur suppléant, le ministre. - Rejet.

Amendements n° 157 de M. Gayssot et 189 rectifié de M. Guyard : M. Jacques Guyard. - Retrait de l'amendement n° 189 rectifié.

Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Rejet de l'amendement n° 157.

Amendement n° 180 de M. Guyard : MM. Jacques Guyard, le rapporteur suppléant, le ministre. - Retrait.

L'amendement n° 144 rectifié n'est pas soutenu.

Amendement n° 99 de M. Gayssot : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur suppléant, le ministre. - Rejet.

Article 14. - Adoption (p. 3620)

Après l'article 14 (p. 3620)

Amendement n° 103 de M. Gayssot : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Rejet.

Article 15 (p. 3620)

Amendement n° 28 de la commission de la production : MM. le rapporteur suppléant, le ministre, Jacques Guyard. - Adoption.

Ce texte devient l'article 15.

Article 15 *bis* (p. 3621)

Amendement n° 29 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 30 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 15 *bis* modifié.

Article 16 (p. 3622)

L'amendement n° 64 n'est pas défendu.

Amendement n° 149 de M. Sarre : MM. Jacques Guyard, le rapporteur suppléant, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 16.

Article 17. - Adoption (p. 3622)

Article 18 (p. 3622)

Amendement n° 65 de Mme Hostalier : MM. Charles Revet, le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 18 modifié.

Article 19. - Adoption (p. 3623)

Article 19 *bis* (p. 3623)

Amendement n° 31 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre, Gilles Carrez. - Adoption.

Adoption de l'article 19 *bis* modifié.

Après l'article 19 *bis* (p. 3624)

Amendement n° 32 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre, Gilles Carrez.

Sous-amendement n° 225 du Gouvernement : MM. le rapporteur suppléant, Jacques Guyard, le ministre. - Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Article 20 (p. 3624)

Amendement n° 61 de Mme Hostalier : Mme Françoise Hostalier, MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Retrait.

Adoption de l'article 20.

Après l'article 20 (p. 3625)

Amendement n° 33 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption de l'amendement n° 33 rectifié.

Article 21. - Adoption (p. 3626)

Avant l'article 22 (p. 3626)

Amendement n° 204 rectifié de M. Périssol : MM. Pierre-André Périssol, le rapporteur suppléant, le ministre, Mme Muguette Jacquaint. - Rejet.

Amendement n° 121 de M. Périssol : M. Pierre-André Périssol. - Retrait.

Article 22 (p. 3627)

Amendement n° 105 de M. Grandpierre : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur suppléant, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 34 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 35 de la commission de M. le rapporteur suppléant ; l'amendement n° 156 n'est pas soutenu ; MM. le ministre, Jacques Guyard, Gilles Carrez. - Rejet de l'amendement n° 35.

Amendement n° 194 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur suppléant. - Adoption.

Amendement n° 36 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Amendements n° 37 de la commission et 155 de M. Briand : M. le rapporteur suppléant ; l'amendement n° 155 n'est pas défendu ; M. le ministre. - Rejet de l'amendement n° 37.

Amendement n° 123 de M. Périssol : MM. Pierre-André Périssol, le rapporteur suppléant, le ministre. - Rejet.

Les amendements n° 124 et 210 de M. Périssol sont réservés jusqu'à l'examen de l'amendement n° 56 après l'article 33.

Amendement n° 122, deuxième correction, de M. Périssol : MM. Pierre-André Périssol, le rapporteur suppléant, le ministre. - Retrait.

Amendement n° 196 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur suppléant. - Adoption.

L'amendement n° 38 de la commission n'a plus d'objet.

Amendements n° 197 du Gouvernement et 39 de la commission : MM. le ministre, le rapporteur suppléant. - Adoption de l'amendement n° 197 ; l'amendement n° 39 n'a plus d'objet.

Le vote sur l'article 22 est réservé jusqu'après l'examen de l'amendement n° 56 après l'article 33.

Après l'article 22 (p. 3632)

Amendement n° 145 de M. Périssol : MM. Pierre-André Périssol, le rapporteur suppléant, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 182 rectifié de M. Guyard : MM. Jacques Guyard, le rapporteur suppléant, le ministre. - Retrait.

Amendement n° 126 de M. Périssol : M. Pierre-André Périssol. - Retrait.

Article 23 (p. 3633)

Amendements n° 70 de M. Gengenwin, 183 de M. Guyard et 83 de M. Tenaillon : MM. Germain Gengenwin, Jacques Guyard, Paul-Louis Tenaillon, le rapporteur suppléant, le ministre. - Retrait des amendements n° 70 et 183 ; adoption de l'amendement n° 83.

Amendement n° 40 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Amendements n° 127 de M. Périssol et 41 de la commission : MM. Pierre-André Périssol, le rapporteur suppléant. - Retrait de l'amendement n° 41.

M. le ministre. - Adoption de l'amendement n° 127.

Amendement n° 42 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 43 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 44 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 45 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 7 de M. Tenaillon : MM. Paul-Louis Tenaillon, le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 23 modifié.

Après l'article 23 (p. 3637)

Amendement n° 135 de M. Périssol : MM. Pierre-André Périssol, le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Avant l'article 24 (p. 3637)

Amendement n° 186 de M. Guyard : MM. Jacques Guyard, le rapporteur suppléant, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 187 de M. Guyard : MM. Jacques Guyard, le rapporteur suppléant, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 188 de M. Guyard : MM. Jacques Guyard, le rapporteur suppléant, le ministre, Germain Gengenwin. - Retrait.

Article 24 (p. 3640)

Mmes Françoise Hostalier, Muguette Jacquaint, M. le ministre.

Adoption de l'article 24.

Article 25 (p. 3641)

Amendements n° 46 de la commission et 136 de M. Périssol : MM. le rapporteur suppléant, Pierre-André Périssol, le ministre. - Adoption de l'amendement n° 46 ; l'amendement n° 136 n'a plus d'objet.

Amendement n° 137 de M. Périssol : MM. Pierre-André Périssol, le rapporteur suppléant, le ministre. - Retrait.

Amendements n° 47 rectifié de la commission et 74 de M. Boyon : MM. le rapporteur suppléant, Jacques Boyon, le ministre. - Adoption de l'amendement n° 47 rectifié ; l'amendement n° 74 n'a plus d'objet.

Adoption de l'article 25 modifié.

Article 26. - Adoption (p. 3643)

M. le président.

Article 27 (p. 3643)

Amendement n° 48 de la commission : M. le rapporteur suppléant.

Amendement n° 59 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption des amendements n° 48 et 59.

Adoption de l'article 27 modifié.

Article 28 (p. 3643)

Amendement n° 49 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 50 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 51 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 52 de la commission : M. le rapporteur suppléant.

Amendement n° 60 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption des amendements n° 52 et 60.

Adoption de l'article 28 modifié.

Article 29 (p. 3644)

L'amendement n° 82 n'est pas défendu.

Adoption de l'article 29.

Article 30 (p. 3644)

Amendement de suppression n° 53 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

L'article 30 est supprimé.

Après l'article 30 (p. 3644)

Les amendements n° 139 et 138 rectifié ne sont pas défendus.

Article 31 (p. 3645)

Amendement n° 54 de la commission : M. le rapporteur suppléant ; l'amendement n° 142 n'est pas défendu, M. le ministre. - Adoption de l'amendement n° 54, qui devient l'article 31.

Article 32. - Adoption (p. 3645)

Article 33 (p. 3645)

Amendement n° 55 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Ce texte devient l'article 33.

Article 22 (*précédemment réservé*) (p. 3645)

Après l'article 33 (p. 3645)

Amendements n° 210 et 114 de M. Périssol (*précédemment réservés*) et amendement n° 56 de la commission : MM. Pierre-André Périssol, le rapporteur suppléant, le ministre. - Retrait des amendements n° 210 et 114 ; rejet de l'amendement n° 56.

Adoption de l'article 22 modifié.

Amendement n° 57 de la commission, avec le sous-amendement n° 195 du Gouvernement, amendement identique n° 214 de M. Chossy et amendement n° 154 corrigé de M. Mesmin : MM. le rapporteur suppléant, le ministre ; l'amendement n° 214 n'est pas défendu ; M. Georges Mesmin. - Retrait de l'amendement n° 154 corrigé ; adoption du sous-amendement n° 195 et de l'amendement n° 57 modifié.

Amendement n° 58 de la commission : MM. le rapporteur suppléant, Charles Revet, le ministre. - Adoption.

Amendements n° 71 corrigé de M. Gengenwin et 143 de M. Périssol : MM. Germain Gengenwin, Pierre-André Périssol, le rapporteur suppléant, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 115 de Mme Jacquaint : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 153 de M. Carrez, avec le sous-amendement n° 224 du Gouvernement : MM. Gilles Carrez, le ministre, le rapporteur suppléant. - Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendements identiques n° 217 de la commission et 212 de M. Barror : MM. Charles Revet, le rapporteur suppléant, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 212.

M. le rapporteur suppléant. - Retrait de l'amendement n° 217.

Amendement n° 111 de M. Revet : MM. Charles Revet, le rapporteur suppléant, le ministre. - Retrait.

Amendement n° 113 de M. Revet, avec le sous-amendement n° 216 de M. Mariton : MM. Charles Revet, le rapporteur suppléant, le ministre. - Retrait du sous-amendement n° 216 ; rejet de l'amendement n° 113.

Les amendements n° 130, 131 rectifié, 4, 132 et 133 ne sont pas défendus.

Amendement n° 8, deuxième rectification, de M. Pelchat : M. Charles Revet ; l'amendement n° 211 rectifié n'est pas défendu ; MM. le rapporteur suppléant, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 8, deuxième rectification.

EXPLICATIONS DE VOTE (p. 3655)

MM. Michel Grandpierre.
Germain Gengenwin.
Pierre-André Périssol.
Jacques Guyard.

M. le ministre.

VOTE SUR L'ENSEMBLE (p. 3656)

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

4. **Ordre du jour** (p. 3656).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. GEORGES HAGE,
vice-président

La séance est ouverte à seize heures.

M. le président. La séance est ouverte.

1

POUVOIRS DE CONTRÔLE EN MER

Discussion, en deuxième lecture,
d'un projet de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion, en deuxième lecture, du projet de loi relatif aux modalités de l'exercice par l'État de ses pouvoirs de contrôle en mer (n^{os} 1388, 1418).

La parole est à M. le ministre d'Etat, ministre de la défense.

M. François Léotard, ministre d'Etat, ministre de la défense. Monsieur le président, mesdames, messieurs les députés, il m'a déjà été donné d'exposer devant vous l'économie du projet de loi sur la force en mer, qui revient aujourd'hui en deuxième lecture.

Les dispositions de ce projet sont essentielles en ce qu'elles renforcent le fondement juridique de l'exercice par l'État de ses pouvoirs de contrôle pour assurer le respect du droit en mer.

Sans revenir sur les détails des dispositions que vous connaissez parfaitement, je souhaite souligner la grande qualité du travail législatif qui a été accompli par l'Assemblée, notamment par votre rapporteur, et par le Sénat.

Dans le droit fil de la tradition républicaine, le Parlement a montré tout le soin qu'il souhaitait apporter à une réglementation de police. Ainsi, ce texte présente un juste équilibre entre la nécessaire efficacité des pouvoirs de contrôle de l'État, appuyés sur des dispositions claires, précises et complètes, et le strict respect des libertés auxquelles vous-mêmes et le Gouvernement portez un soin attentif.

Les amendements adoptés par le Sénat ont été d'ordre essentiellement rédactionnels.

Tel qu'il vous est présenté, ce texte me paraît pouvoir faire l'objet d'une adoption conforme par l'Assemblée nationale.

M. le président. La parole est à M. Michel Godard, rapporteur de la commission de la défense nationale et des forces armées.

M. Michel Godard, rapporteur. Monsieur le président, monsieur le ministre d'Etat, mes chers collègues, l'Assemblée nationale a adopté en première lecture, le 3 mai dernier, le projet de loi relatif aux modalités de l'exercice par l'État de ses pouvoirs de contrôle en mer.

La motivation principale du texte proposé repose sur la nécessité de doter les autorités d'intervention en mer des capacités qui leur permettent de faire respecter l'ensemble de la réglementation qui s'exerce dans les espaces maritimes.

Le cadre juridique de référence n'a pas été fondamentalement bouleversé par le projet de loi ; il a seulement été adapté.

Deux raisons principales justifient cette adaptation.

En premier lieu, les situations tendues dans le domaine de la pêche requièrent un dispositif qui assure une protection juridique aux commandants et aux équipages en charge du contrôle en mer. L'actualité - montré, à travers ce que les médias ont nommé « guerres du thon ou de l'anchois », que les compétences de police en mer devaient être affirmées. Je rappelle, à ce titre, que l'innovation du texte porte moins sur la possibilité de mettre en œuvre des mesures de coercition que sur le caractère désormais législatif de ces dispositions.

En second lieu, il ne faut pas oublier qu'un des défis majeurs de la police en mer est, à l'heure actuelle ou pour l'avenir, constitué par la lutte contre le trafic illicite de stupéfiants et de substances psychotropes.

Plusieurs modifications ont été apportées par l'Assemblée nationale au texte du Gouvernement, puis approuvées par le Sénat en première lecture. Les plus importantes ont consisté à préciser les champs d'application territoriale et spatiale de la loi ; à attribuer des compétences aux commandants et aux commandants en second des bâtiments de l'État ainsi qu'aux commandants de bord des aéronefs de l'État ; à déterminer un cadre plus strict dans la définition et la répression du délit d'obstacle.

Lors de sa séance du 15 juin dernier, le Sénat a apporté à trois légères modifications au texte que nous avons adopté, dont deux revêtent un caractère rédactionnel.

L'attribution aux commandants de bord des aéronefs de l'État de la capacité d'ordonner la visite d'un navire suspecté n'avait pas été retenue par l'Assemblée nationale, compte tenu du caractère exceptionnel d'une telle mesure et de la difficulté à la rendre concrète. Il est vrai que l'opération de visite d'un navire nécessite l'arrêt de celui-ci et l'envoi d'une équipe à bord, ce qui ne paraît guère possible depuis un aéronef. Le souci de ne pas retarder l'approbation définitive de la loi m'a conduit cependant à accepter le texte du Sénat.

La discussion générale dans les deux assemblées a montré l'attente de l'ensemble des administrations concernées : marine nationale, gendarmerie maritime, affaires maritimes et douanes. L'importance des moyens en hommes et en bâtiments sera déterminante pour garantir le droit dans les espaces maritimes concernés par la loi. Monsieur le ministre d'Etat, nul plus que vous n'en est conscient.

Le dernier point sur lequel je souhaite insister concerne les textes d'application de la future loi. J'aurais aimé, monsieur le ministre d'Etat, que vos services me transmettent, comme ils s'y étaient engagés, le projet de décret en Conseil d'Etat qui doit fixer les modalités de mise en œuvre des mesures de coercition, car ce texte aura le double objectif de donner un fondement concret aux nouvelles dispositions que nous allons approuver et d'afficher la détermination de la France vis-à-vis des éventuels contrevenants.

En conclusion, la commission de la défense nationale a adopté le projet de loi dans le texte voté par le Sénat.

Discussion générale

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

M. Jacques Guyard. Monsieur le ministre d'Etat, mes chers collègues, ce texte, que nous avons jugé positif en première lecture, revient du Sénat avec des améliorations techniques incontestables.

Le fait qu'il ne donne pas lieu à de grands débats n'enlève rien à son importance: nos 10 millions de kilomètres carrés de domaine maritime, les compétences de sécurité exercées par les corps cités par M. le rapporteur justifient la nécessité de s'adapter au droit international, en particulier à la convention de Montego Bay. Le présent texte le fait d'une manière organisée. Le groupe socialiste le votera donc sans réserve.

M. le président. La discussion générale est close.

Discussion des articles

M. le président. La commission considérant qu'il n'y a pas lieu de tenir la réunion prévue par l'article 91, alinéa 9, du règlement, j'appelle maintenant, dans le texte du Sénat, les articles du projet de loi pour lesquels les deux assemblées du Parlement n'ont pu parvenir à un texte identique.

Articles 1^{er} à 3

M. le président. « Art. 1^{er}. - Les commandants des bâtiments de l'Etat et les commandants de bord des aéronefs de l'Etat, chargés de la surveillance en mer, sont habilités, pour assurer le respect des dispositions qui s'appliquent en mer en vertu du droit international ainsi que des lois et règlements de la République, à exercer et à faire exécuter les mesures de contrôle et de coercition prévues par le droit international, la législation et la réglementation française. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 1^{er}.

(L'article 1^{er} est adopté.)

« Art. 2. - Pour l'exécution de la mission définie à l'article 1^{er}, le commandant ou le commandant de bord peut procéder à la reconnaissance du navire, en invitant son capitaine à en faire connaître l'identité et la nationalité. » - (Adopté.)

« Art. 3. - Le commandant ou le commandant de bord peut ordonner la visite du navire. Celle-ci comporte l'envoi d'une équipe pour contrôler les documents de bord et procéder aux vérifications prévues par le droit international ou par les lois et règlements de la République.

La constatation des infractions est faite par les agents habilités par les textes particuliers applicables et selon les procédures prévues par ces textes. » - (Adopté.)

Vote sur l'ensemble

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

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

Mme Muguette Jacquaint. Le groupe communiste vote pour!

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

ÉCOLE POLYTECHNIQUE

Discussion, en deuxième lecture, d'une proposition de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion, en deuxième lecture, de la proposition de loi tendant à préciser les missions actuelles de l'École polytechnique (n° 1385, 1426).

La parole est à M. le ministre d'Etat, ministre de la défense.

M. François Léotard, ministre d'Etat, ministre de la défense. Monsieur le président, mesdames, messieurs les députés, la proposition de loi déposée par Philippe Auberger avait trois objectifs.

Il s'agissait, en premier lieu, de mettre en conformité le cadre juridique régissant l'École polytechnique avec les diverses activités qu'elle exerce dès à présent en matière de formation de troisième cycle et de recherche.

En second lieu, il convenait de consacrer par la loi les actions internationales et de recherche qui permettront d'accroître à l'échelle mondiale son rayonnement et son prestige.

Enfin, il fallait mettre fin à une discrimination entre élèves masculins et féminins.

L'Assemblée nationale, puis le Sénat, en première lecture, ont approuvé le principe et l'esprit de la proposition de loi. La Haute assemblée a cependant adopté de légères modifications conformes à l'esprit du texte que vous avez voté. Ces modifications visent, d'une part, à exclure de la loi des dispositions d'ordre réglementaire et, d'autre part, à préciser que la recherche est une des missions de l'École au même titre que l'enseignement. C'est d'ailleurs la simple traduction du fonctionnement actuel.

Le Gouvernement y a été favorable.

L'article 2, relatif à l'admission des jeunes filles à l'École, a été adopté conforme au Sénat.

Je demande donc à l'Assemblée de bien vouloir voter l'article 1^{er}, tel qu'il ressort de la discussion au Sénat, comme le suggère d'ailleurs le rapporteur de la commission de la défense nationale, M. Marsaudon.

Ainsi, mesdames, messieurs les députés, l'année de la célébration du bicentenaire de l'École polytechnique, le Parlement permettra à cette grande école de la République de poursuivre sa modernisation et d'adapter son enseignement et ses missions aux enjeux du XXI^e siècle.

M. le président. La parole est à M. Jean Marsaudon, rapporteur de la commission de la défense nationale et des forces armées.

M. Jean Marsaudon, rapporteur. Monsieur le ministre d'Etat, mes chers collègues, le 3 mai dernier, l'Assemblée nationale a adopté une proposition de loi, déposée par M. Philippe Auberger et plusieurs de ses collègues, anciens élèves de l'École polytechnique, qui tendait notamment à mettre en conformité le cadre juridique régissant l'École avec les diverses activités qu'elle exerce. Ainsi elle consacrait les activités de recherche et de formation de troisième cycle, pour lesquelles l'École est habilitée à délivrer des diplômes nationaux. Elle renforçait aussi les actions de coopération et de collaboration avec des institutions et des établissements français et étrangers.

Tout en approuvant le texte original de la proposition de loi, l'Assemblée nationale a adopté un amendement de M. Philippe Auberger à l'article 1^{er}, qui spécifiait que le troisième cycle dispensé à l'École était ouvert soit aux élèves de l'École polytechnique eux-mêmes, soit aux étudiants titulaires d'un diplôme de deuxième cycle ou équivalent.

Sur cet article, le Sénat a adopté, le 15 juin, deux amendements d'ordre rédactionnel.

Le premier tend, d'une part, à inscrire sur le même plan que sa mission fondamentale de formation les activités de recherche conduites par l'École, d'autre part, à ouvrir davantage les domaines de recherche de l'École, en ne les limitant pas aux seules disciplines qu'elle enseigne.

Le second amendement simplifie et améliore la rédaction du dernier alinéa de l'article 1^{er}. En effet, si la capacité de l'École à conclure des accords de coopération avec des établissements français et étrangers doit être reconnue, la forme et le contenu de ces accords relèvent non pas de la loi, mais du domaine réglementaire ou des décisions du conseil d'administration de l'École.

En revanche, le Sénat a tout à fait admis le caractère irréversible, comme vous l'avez rappelé, monsieur le ministre d'Etat, de la mixité de l'École. Il a donc adopté sans modification l'article 2 de la proposition de loi, qui abroge le premier alinéa de l'article 8 de la loi du 15 juillet 1970.

En conséquence, mes chers collègues, votre rapporteur vous propose d'adopter en deuxième lecture la proposition de loi de M. Philippe Auberger, avec les modifications introduites par le Sénat en première lecture.

L'Assemblée nationale rend ainsi à la Haute assemblée la politesse que celle-ci lui a faite en adoptant conforme la loi de programmation militaire. *(Sourires.)*

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

La commission considérant qu'il n'y a pas lieu de tenir la réunion prévue par l'article 91, alinéa 9, du règlement, j'appelle maintenant, dans le texte du Sénat, l'article de la proposition de loi pour lequel les deux assemblées du Parlement n'ont pu parvenir à un texte identique.

Article 1^{er}

M. le président. Art. 1^{er}. - L'article 1^{er} de la loi n° 70-631 du 15 juillet 1970 relative à l'École polytechnique est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour l'accomplissement de cette mission, à vocation nationale et internationale, l'École dispense des formations de toute nature et organise des activités de recherche. Elle assure une formation de troisième cycle à des étudiants diplômés de l'École ou titulaires d'un diplôme de deuxième cycle ou équivalent.

« Elle peut engager des actions de coopération avec des établissements français et étrangers d'enseignement ou de recherche. »

Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix l'article 1^{er}.

(L'article 1^{er} est adopté.)

Vote sur l'ensemble

M. le président. Personne ne demande la parole?... Je mets aux voix l'ensemble de la proposition de loi.

Mme Muguette Jacquaint. Le groupe communiste s'abstient.

(L'ensemble de la proposition de loi est adopté.)

3

HABITAT

Suite de la discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat après déclaration d'urgence

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par le Sénat après déclaration d'urgence, relatif à l'habitat (n° 1339, 1379).

Discussion des articles (suite)

M. le président. Vendredi soir, l'Assemblée a poursuivi l'examen des articles et s'est arrêtée à l'amendement n° 178 avant l'article 14.

Avant l'article 14 (suite)

M. le président. M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 178, ainsi rédigé :

« Avant l'article 14, insérer l'article suivant :

« Les centres d'hébergement destinés à l'accueil d'urgence sont accessibles à toute personne sans domicile fixe.

« La commune peut avoir recours à une association à but non lucratif pour leur gestion. »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. La fin de semaine a interrompu une discussion, que nous reprenons avec plaisir, sur les problèmes de l'hébergement d'urgence. Nous avions, dans la nuit de vendredi à samedi, sérieusement discuté et sous-amendé un amendement important, n° 27, déposé par le président de la commission de la production et des échanges.

L'amendement n° 178 poursuit cet effort de précision. Il indique que les centres d'hébergement sont accessibles à toute personne sans domicile fixe et non pas seulement aux personnes considérées comme « locales ». En effet, tout SDF est par nature un voyageur. Il ne faudrait pas refouler des gens sous prétexte qu'ils ne sont pas de la commune ou de la région.

Par ailleurs, notre amendement précise que la commune peut avoir recours à une association à but non lucratif pour la gestion de ces centres.

M. le président. La parole est à M. François-Michel Gonnot, président de la commission de la production et des échanges, suppléant M. Hervé Mariton, rapporteur, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 178.

M. François-Michel Gonnot, président de la commission de la production et des échanges, rapporteur suppléant. Je voudrais tout d'abord vous présenter les excuses de

M. Mariton, qui, en raison du report de la fin de notre discussion, ne pourra malheureusement, empêché cet après-midi, y assister. Je vais donc le remplacer.

La commission a rejeté l'amendement n° 178 dont l'objectif est, certes, tout à fait louable, mais qui nous a paru peu réaliste. En effet, son adoption obligerait les maires à fournir un hébergement à tous les sans-abri sans aucune limitation ni en nombre de personnes à accueillir ni en ce qui concerne la durée de l'hébergement.

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

M. Hervé de Charette, ministre du logement. Même avis que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 178.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Grandpierre, M. Gayssot, Mme Jambu et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 101, ainsi rédigé :

« Avant l'article 14, insérer l'article suivant :

« Sont interdites toutes saisies et expulsions sans relogement pour les locataires de bonne foi.

« Sont interdits dans les mêmes conditions les coupures d'eau, de gaz et d'électricité. »

La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Vendredi, nous avons effectivement déjà bien abordé la question des sans domicile fixe.

Des milliers de familles sont aujourd'hui dépourvues de toit. Dans certaines villes et dans certains départements - le mien, en particulier - si nous devons expulser de leur logement toutes les familles en grande difficulté qui ne peuvent pas payer leur loyer, nous aurions aujourd'hui plus de 500 000 familles sans domicile fixe.

Autant il est louable de prendre toutes les dispositions possibles pour accueillir tous les sans logis, autant il serait incompréhensible et aberrant de poursuivre dans l'orientation consistant à expulser des familles en grande difficulté.

C'est pourquoi nous demandons une fois de plus - car ce n'est pas la première fois que nous déposons un tel amendement - que soit interdite toute saisie ou expulsion de locataires victimes de la crise sans qu'un relogement soit prévu, et que soient interdites, dans les mêmes conditions, les coupures d'eau, d'électricité et de gaz.

La dignité des personnes, qui a été au cœur de nos débats vendredi dans la nuit, n'est pas seulement à respecter pendant les périodes d'hiver, mais aussi pendant les périodes d'été !

Je dois donc demander à nouveau au Gouvernement d'interdire ces pratiques. J'aimerais bien savoir aussi où on a trouvé les chiffres qui prétendent que les loyers n'auraient pas augmenté pendant la dernière période, alors qu'ils ont augmenté deux fois plus vite que le coût de la vie.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission a émis un avis défavorable, car elle a estimé qu'interdire purement et simplement les saisies, les expulsions et les coupures sans même se préoccuper de la situation des familles est pour le moins irréaliste.

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

M. le ministre du logement. Même avis que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 101.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Grandpierre, M. Gayssot, Mme Jambu et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 96, ainsi libellé :

« Avant l'article 14, insérer l'article suivant :

« Après le deuxième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Cette situation concerne prioritairement les familles disposant de ressources inférieures à un pourcentage représentatif, fixé par décret, des plafonds de ressources ouvrant droit à l'attribution d'un logement dans le secteur social, aux jeunes et jeunes ménages ayant régulièrement déposé leur première demande de logement, aux salariés concernés par une mutation professionnelle, à toute famille ou demandeur de logement confronté à une difficulté majeure pour accéder à un logement décent et indépendant. »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Il s'agit, par cet amendement, de préciser les catégories de demandeurs de logement pouvant légitimement prétendre à faire valoir un droit d'attribution prioritaire. Nous ne faisons que reprendre les termes les plus couramment utilisés dans les règlements départementaux d'attribution des logements sociaux, signés par les préfets et par les présidents des conseils généraux.

Cet amendement, nous semble-t-il, compléterait de bonne façon la loi du 31 mai 1990 dans un sens favorable aux familles en difficulté, puisque leur situation serait appréciée en fonction de critères plus objectifs, tout en laissant une marge de manœuvre, nécessaire pour tenir compte de la situation au cas par cas.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission a jugé que l'amendement n° 96 n'apportait rien à la loi Besson et en alourdisait inutilement la rédaction. En outre, en prévoyant un système de liste, il ne peut, en fait, que limiter son champ d'application.

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

M. le ministre du logement. Même avis que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 96.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 181, ainsi libellé :

« Avant l'article 14, insérer l'article suivant :

« Après le troisième alinéa de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque au terme d'un délai de six mois après qu'il a été demandé par le représentant de l'État dans le département, aucun protocole n'a été conclu, et que des demandes de logement enregistrées depuis plus de six mois demeurent non satisfaites, le préfet peut désigner les organismes d'habitation à loyer modéré qui doivent pourvoir au logement desdits demandeurs. Il a le même pouvoir lorsqu'un organisme d'habitation à loyer modéré a refusé de signer le protocole ou n'a pas observé ses dispositions. »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Il s'agit d'une situation encore rare mais dont on peut craindre qu'elle se développe dans l'avenir. Dans certains cas, à l'initiative des communes et du préfet, un protocole d'occupation du patrimoine social est mis en préparation. Certaines sociétés d'HLM refusent de participer à cette démarche ou, de fait, n'y participent pas. Après une période normale de motivation et d'incitation, il serait bon de disposer d'un élément de contrainte ou de sanction. On ne peut pas, en effet, espérer que cette démarche protocolaire donne tous ses résultats si certains partenaires peuvent s'en dispenser.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission a rejeté cet amendement, qui serait en partie redondant par rapport aux dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation.

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

M. le ministre du logement. Même avis que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 181.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 157 et 189 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 157, présenté par M. Gayssot, M. Grandpierre, Mme Jambu et les membres du groupe communiste et apparenté est ainsi rédigé :

« Avant l'article 14, insérer l'article suivant :

« Dans le deuxième alinéa de l'article L. 613-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : " sont entrées dans les locaux par voie de fait " sont supprimés. »

L'amendement n° 189 rectifié, présenté par M. Guyard et les membres du groupe socialiste est ainsi rédigé :

« Avant l'article 14, insérer l'article suivant :

« L'article L. 26-4 du code pénal est ainsi rédigé :

« Quiconque se sera introduit à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte dans le domicile d'un citoyen, contre le gré de celui-ci, hors les cas prévus par la loi et sans les formalités qu'elle a prescrites, sera puni d'un an d'emprisonnement et de 100 000 francs d'amende.

« Le maintien dans le domicile d'autrui par voies de fait et contrainte hors le cas où la loi le permet est puni des mêmes peines. »

M. Jacques Guyard. Je retire l'amendement n° 139 rectifié.

M. le président. L'amendement n° 189 rectifié est retiré.

La parole est à Mme Muguette Jacquaint pour soutenir l'amendement n° 157.

Mme Muguette Jacquaint. Notre amendement tend à revenir sur l'expulsion des personnes qui se sont introduites dans des locaux par voie de fait. Lorsque ceux-ci sont inutilisés, il doit être possible aux sans-logis de s'y abriter. Or des personnes sans domicile, qui avaient investi des locaux vacants de la Banque de France ont été victimes de cette mesure particulièrement injuste et se sont ainsi vu privées d'un toit pendant la période hivernale. Cette disposition est d'autant plus inacceptable qu'elle remet en cause le principe acquis de la trêve hiver-

nale, normalement appliqué depuis près de quarante ans, après avoir été introduit par la loi de l'abbé Pierre. Ce principe doit être rétabli.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Avis défavorable de la commission, qui ne peut pas accepter que l'on légalise ainsi les squats.

Mme Muguette Jacquaint. C'est une position scandaleuse !

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

M. le ministre du logement. Avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 157.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 180, ainsi libellé :

« Avant l'article 14, insérer l'article suivant :

« I. - Le e du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le taux de cette déduction est portée à 100 p. 100 pour les revenus fonciers perçus par les contribuables qui concluent un contrat de location d'un logement aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par décret pris en application de l'article 25 de la loi n° 86-1290, avec des personnes dont les ressources sont égales à 60 p. 100 du plafond fixé pour l'attribution de logement à loyer modéré et sous condition que le loyer exigé soit égal à 60 p. 100 du loyer le plus bas fixé dans la catégorie d'habitations à loyer modéré. »

« II. - Les pertes de recettes pour l'Etat sont compensées par la majoration à due concurrence des droits de consommation sur les tabacs prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts et par la création d'une taxe additionnelle aux droits de consommation sur les alcools prévus à l'article 403 du code général des impôts. »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Monsieur le ministre, cet amendement a surtout pour objectif d'engager l'échange sur les difficultés que nous avons, comme vous, à persuader les propriétaires privés de s'engager dans le logement des personnes à faibles revenus. Ainsi, nous avons bien du mal - je dis « nous », car j'ai le sentiment que tout le monde fait des efforts - à développer le bail à réhabilitation.

Cet amendement, que je suis prêt à retirer, me donne donc l'occasion, monsieur le ministre, de vous demander de vous exprimer sur vos objectifs dans ce domaine.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission a rejeté cet amendement, car le projet de loi n'a pas vocation à bouleverser le régime fiscal des revenus fonciers.

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

M. le ministre du logement. Je pensais que cet amendement viendrait plutôt au moment où nous serons amenés à évoquer les dispositions que le Gouvernement vous propose sur ce sujet. Je ne peux pour l'instant que demander à l'orateur de le retirer. Sinon, je m'y opposerais.

M. Jacques Guyard. Je le retire.

M. le président. L'amendement n° 180 est retiré.

L'amendement n° 144 rectifié n'est pas soutenu.

M. Gaysot, M. Grandpierre, Mme Jambu et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 99, ainsi rédigé :

« Avant l'article 14, insérer l'article suivant :

« Le Gouvernement remet, lors de la session d'automne 1994-1995, un rapport sur la situation du fonctionnement des logements foyers pour travailleurs migrants. »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Cet amendement a pour objet d'aborder un sujet que le projet de loi laisse de côté, celui des logements foyers pour travailleurs migrants. C'est une question sociale, certes, mais elle peut trouver des réponses par le biais du logement que nous considérons, avec l'emploi, comme le premier levier de l'intégration.

A l'heure actuelle, 140 000 travailleurs étrangers sont hébergés dans ces foyers et la moitié de ceux-ci relèvent aujourd'hui du parc Sonacotra. La situation de ces logements n'est pas satisfaisante, notamment parce que les règles de gestion des organismes qui en ont la responsabilité sont souvent discutable.

Plus globalement, se pose la question du logement des personnes d'origine étrangère. Les rénovations urbaines et la spéculation ont chassé les familles les plus modestes et les immigrés en dehors des centres-villes. Nous sommes, aujourd'hui, dans nos banlieues, confrontés à des situations de « ghettoïsation » de certains quartiers.

La présentation d'un rapport, comme le demande notre amendement, pourrait être le premier pas vers une politique qui aborderait enfin ce sujet.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Avis défavorable de la commission. Le Parlement est toujours assoiffé, à juste titre, de rapports d'information de la part du Gouvernement. Cependant, dans le cas présent, il n'a pas paru bon de multiplier ces rapports, dont nous savons malheureusement qu'ils restent toujours un peu des vœux pieux.

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

M. le ministre du logement. Même avis que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 99. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

Article 14

M. le président. « Art. 14. - I. - Les huitième et neuvième alinéas de l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale sont ainsi rédigés :

« - dans des autres cas, au prêteur.

« Cette modalité de versement ne peut être modifiée qu'avec l'accord de l'allocataire et, selon le cas, du bailleur ou du prêteur. »

« II. - Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 835-2 du même code sont ainsi rédigés :

« - dans les autres cas, au prêteur.

« Cette modalité de versement ne peut être modifiée qu'avec l'accord de l'allocataire et, selon le cas, du bailleur ou du prêteur.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 14.

(L'article 14 est adopté.)

Après l'article 14

Mme le président. M. Gaysot, M. Grandpierre, Mme Jambu et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 103, ainsi rédigé :

« Après l'article 14, insérer l'article suivant :

« Dans les agglomérations de plus de cent mille habitants, le maire est habilité à transformer en centre d'hébergement d'urgence une partie des locaux à usage de bureaux inoccupés depuis plus de six mois. »

La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Monsieur le président de la commission, vous dites que les très nombreux rapports demandés par les parlementaires sur des questions très diverses sont souvent des vœux pieux. Mais ce qui est regrettable, c'est que ces rapports - comme d'ailleurs ceux que les ministres font faire de leur propre initiative - ne fassent pas l'objet d'une discussion à l'Assemblée nationale, qui les fasse déboucher sur des propositions concrètes.

J'en viens à l'amendement n° 103.

La réquisition effective des bureaux vides pour les sans-logis devrait faire l'objet de véritables propositions de la part du Gouvernement. Dans ce domaine, il ne faut pas tergiverser car les sans-logis sont officiellement au nombre de 500 000 et sûrement beaucoup plus. Il y a donc lieu de prendre les mesures qui s'imposent afin qu'ils trouvent un toit, tout en garantissant les intérêts des propriétaires.

L'amendement donne aux maires la responsabilité de transformer en centres d'hébergement d'urgence une partie des bureaux inoccupés. Je pense que les maires devraient avoir une bien meilleure maîtrise de l'attribution des logements dans leur commune. Cela passe notamment par la mise en place des commissions d'attribution, prévues par la loi d'orientation pour la ville, dans lesquelles le maire doit obligatoirement siéger.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Défavorable dans la mesure où le problème des sans-abri et du logement d'urgence a été réglé par les dispositions qui ont été votées avant l'article 14 dans la nuit de vendredi à samedi.

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

M. le ministre du logement. Même avis que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 103.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 15

M. le président. « Art. 15. - I. - Après l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un article 22-1 ainsi rédigé :

« Art. 22-1. - I. - Lorsque le cautionnement des obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée, ce cautionnement vaut pour la durée de ce contrat et ne s'étend pas aux obligations résultant du contrat reconduit ou renouvelé.

« II. - Lorsque la durée du cautionnement stipulée est indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location,

qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

« III. - La personne qui se porte caution des obligations résultant d'un contrat de location fait précéder sa signature de la mention manuscrite du montant du loyer ainsi cautionné et, le cas échéant, de son indexation. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Si la durée du cautionnement stipulée est indéterminée, la personne qui se porte caution fait également précéder sa signature de la reproduction manuscrite du II du présent article. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement. »

« II. - Les dispositions du II de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée entrent en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la publication de la présente loi. Elles ne sont pas applicables aux cautionnements consentis avant cette date. »

M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 28, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 15 :

« I. - Après l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un article 22-1 ainsi rédigé :

« Art. 22-1. - Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

« La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer tel qu'il figure au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement. »

« II. - Les dispositions de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée entrent en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la publication de la présente loi. Elles ne sont pas applicables aux cautionnements consentis avant cette date. »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Cet amendement vise à simplifier la rédaction de l'article 15, relatif au cautionnement des contrats de location.

Il unifie en un seul paragraphe des dispositions qui, jusqu'à présent, étaient dispersées. Il permet de préciser que les règles prévues s'appliquent en toute hypothèse, même si la caution ne concerne qu'une partie des obligations découlant du bail. Il prévoit que la mention manuscrite précédant la signature reproduit le montant du loyer figurant au contrat de location et supprime une référence à une éventuelle indexation qui aurait posé des difficultés d'application. Enfin, il adapte la rédaction du paragraphe II à la nouvelle présentation du paragraphe I.

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

M. le ministre du logement. Le Gouvernement est favorable à l'adoption de cet amendement, qui améliore la rédaction initiale.

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

M. Jacques Guyard. Il est nécessaire de préciser une réglementation qui était extrêmement floue, mais on risque incontestablement de trop durcir la procédure du cautionnement, de la rendre trop rigoureuse. Tous les organismes HLM et une bonne partie des bailleurs privés vous diront qu'aujourd'hui, de plus en plus de locataires doivent recourir à une caution parce que leurs revenus sont juste à la limite et que, à trop durcir la procédure, il y a un risque qu'on ne puisse plus accepter les dossiers.

Par ailleurs, la référence à la durée du contrat s'applique évidemment aux bailleurs privés. Qu'en est-il quand il s'agit d'une entrée dans un logement social ?

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

M. le ministre du logement. Monsieur le député, je suis un peu embarrassé par la question que vous posez. Je vais vérifier et je vous répondrai personnellement par écrit.

Cela dit, je veux croire que les organismes sociaux ne demandent pas de caution. Quand un organisme social reçoit une famille dans un logement, c'est parce que ses ressources entrent dans le cadre de la réglementation prévue. Cela fait partie des responsabilités des organismes sociaux, qui ont un financement public et même plusieurs sources de financement public permettant la construction, la réhabilitation, le paiement d'une partie du loyer à la charge de la collectivité. Cela me paraît assez contradictoire avec l'idée que l'on va en plus faire une sélection en fonction de la caution.

Vous m'alertez sur ce point. Je vais vérifier ce qu'il en est et je vous ferai part personnellement de mes informations, ainsi qu'à la commission de la production et des échanges.

M. Jacques Guyard. Je vous remercie.

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

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 15.

Article 15 bis

M. le président. « Art. 15 bis. - L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des sommes mentionnées dans le commandement. »

M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 29, ainsi libellé :

« Après les mots : "commandement de payer est", rédiger ainsi la fin de la première phrase du deuxième alinéa de l'article 15 bis : "notifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire". »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. C'est un amendement de précision.

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

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 29.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 30, ainsi libellé :

« Après les mots : "au paiement", rédiger ainsi la fin de la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 15 bis : "des pénalités ou intérêts de retard". »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. L'article 15 bis tend à améliorer l'information de la caution. Toutefois, la sanction retenue par le Sénat en cas de non-respect de l'obligation d'information, c'est-à-dire la perte par le propriétaire du bénéfice de la caution, paraît trop lourde. La commission propose donc une sanction plus limitée, inspirée de celle prévue par l'article L. 313-9 du code de la consommation pour les cautionnements d'opérations de crédit, et consistant à dispenser la caution du paiement des pénalités ou intérêts de retard.

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

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 30.
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 15 bis, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 15 bis, ainsi modifié, est adopté.)

Article 16

M. le président. « Art. 16. - I. - Au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « à leur réinsertion » sont remplacés par les mots : « à leur réinsertion, aux autres organismes ayant la même mission et agréés par l'autorité administrative, ainsi qu'aux centres communaux d'action sociale ».

« II. - Dans le premier alinéa de l'article L. 353-20 du même code, les mots : « aux associations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 » sont remplacés par les mots : « aux centres communaux d'action sociale, organismes et associations mentionnés au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 ». »

L'amendement n° 64 n'est pas défendu.

M. Sarre a présenté un amendement, n° 149, ainsi rédigé :

« Compléter le II de l'article 16 par la phrase suivante : "Les associations à caractère social agréées par l'Etat ou les autorités administratives, ainsi que les centres communaux d'action sociale bénéficient d'un droit de préemption sur les logements vacants mis en vente par les organismes d'habitations à loyer modéré". »

La parole est à M. Jacques Guyard, pour soutenir cet amendement.

M. Jacques Guyard. Il s'agit de permettre aux associations à caractère social agréées par l'Etat et aux centres communaux d'action sociale de bénéficier du droit de préemption sur les logements vacants mis en vente par les offices d'HLM, de manière à élargir la possibilité d'achat tout en maintenant ces logements dans un parc public mis à la disposition des personnes aux revenus les plus modestes.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Défavorable.

La plupart des communes disposent du droit de préemption urbain, qu'elles peuvent facilement déléguer. De plus, l'article 18 du projet de loi autorise désormais les associations à acquérir des logements HLM. Dès lors, leur attribuer un droit de préemption nous a paru inutile.

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

M. le ministre du logement. Même avis que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 149.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 16.

(L'article 16 est adopté.)

Article 17

M. le président. « Art. 17. - I. - Le I de l'article 15 bis du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'exonération est prorogée par périodes de trois ans si les conditions prévues ci-dessus sont toujours remplies au début de chaque période. Il en est de même en cas de reconduction ou de renouvellement du contrat de location. »

« II. - Après le deuxième alinéa du III de l'article 35 bis du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les exonérations prévues au premier et au deuxième alinéa sont prorogées par périodes de trois ans si les conditions prévues ci-dessus sont toujours remplies au début de chaque période. Il en est de même en cas de reconduction ou de renouvellement du contrat de location ou de sous-location. »

« III. - Après le premier alinéa de l'article 92 L du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'exonération est prorogée par périodes de trois ans si les conditions prévues ci-dessus sont toujours remplies au début de chaque période. Il en est de même en cas de reconduction ou de renouvellement du contrat de sous-location. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 17.

(L'article 17 est adopté.)

Article 18

M. le président. « Art. 18. - La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots : "ou à un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et qui est agréé à cet effet par l'autorité administrative". »

Mme Hostalier a présenté un amendement, n° 65, ainsi rédigé :

« Dans l'article 18, substituer aux mots : "ou à un organisme sans but lucratif", les mots : "ou à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales ou un organisme sans but lucratif". »

La parole est à M. Charles Revet, pour soutenir cet amendement.

M. Charles Revet. Cet amendement vise à intégrer dans les personnes habilitées par l'article L. 443-11 du code de la construction à acquérir un logement HLM les collectivités et leurs groupements.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission a accepté cet amendement.

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

M. le ministre du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 65. *(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 18, modifié par l'amendement n° 65.

(L'article 18, ainsi modifié, est adopté.)

Article 19

M. le président. « Art. 19. – Le troisième alinéa de l'article L. 442-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

Ces dispositions ne sont pas non plus applicables aux logements pour étudiants et aux logements-foyers gérés directement par un organisme d'habitations à loyer modéré et qui répondent à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 19.

(L'article 19 est adopté.)

Article 19 bis

M. le président. Art. 19 bis. – Après l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-2-1. – Les plans d'occupation des sols ne peuvent imposer la réalisation d'aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 31, ainsi rédigé :

« Au début du texte proposé pour l'article L. 123-2-1 du code de l'urbanisme, substituer aux mots : "ne peuvent", les mots : "peuvent ne pas". »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Tel qu'il a été adopté par le Sénat, cet article vise à empêcher les POS de lier la construction de logements locatifs d'insertion à la réalisation d'aires de stationnement.

La commission a approuvé cette mesure susceptible de faciliter la consommation des crédits PLA d'insertion, mais a souhaité, plutôt qu'une disposition générale et obligatoire, un dispositif plus souple laissant aux communes le soin de décider, en fonction des circonstances locales, s'il y a lieu ou non de dispenser les constructeurs de cette obligation.

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

M. le ministre du logement. Je n'ai pas d'objection à formuler contre cet amendement. Toutefois, je suis personnellement assez attaché à l'idée qu'il faut éviter d'alourdir les prix de revient des logements très sociaux pour les familles les plus modestes. Or les aires de stationnement, notamment dans les villes où le terrain vaut cher, pèsent lourdement dans les charges. C'est la raison pour laquelle j'étais assez favorable au texte initial qui supprimait cette contrainte.

La commission de la production et des échanges préfère ouvrir une faculté. Je ne donne pas un avis défavorable du Gouvernement, mais je souhaite qu'il apparaisse bien à travers les travaux du Parlement que, lorsque l'on construit des logements dits très sociaux, c'est-à-dire avec des PLA adaptés ou des PLA d'insertion, la norme, à défaut d'être la loi, est qu'il faut dégrever le plus possible ces logements de charges, en particulier celles qui concernent les aires de stationnement. Je souhaite que le plus grand nombre de villes possible, et notamment celles où le terrain est le plus cher, soient bien attentives à cette disposition et que les services de l'Etat, à la lumière de nos travaux, considèrent que c'est la situation normale.

M. le président. La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Je suis tout à fait favorable à l'amendement présenté par la commission, car une interdiction totale telle que la propose le Sénat risquerait d'être contre-productive. Je m'explique.

Dans un certain nombre de communes, notamment en Ile-de-France, où se pose de façon aiguë des problèmes de stationnement, la population est très attentive à cet aspect des choses et peut faire pression pour interdire ce type de logements, à cause précisément de tels problèmes. Il vaut donc mieux avoir une attitude plus ouverte, plus nuancée, donc une disposition facultative, étant entendu, monsieur le ministre, que je partage totalement votre souci.

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

M. le ministre du logement. Cet échange de vues est utile parce qu'il permet de faire avancer un peu les choses. Cela nous aidera lorsqu'il s'agira de mettre cette disposition en pratique.

Je comprends l'observation de M. Carrez. Elle fait partie, d'ailleurs, des éléments qui m'ont conduit à me rallier à la disposition proposée par la commission de la production et des échanges, mais nous ferons, nous, attention à être économes des deniers publics, notamment lorsqu'on nous demandera des surcoûts fonciers pour les aires de stationnement. Que les communes décident d'en faire, très bien ; ce sera leur pleine responsabilité. Mais les crédits de l'Etat, sont assez limités, comme tous les crédits, et je ne souhaite pas les affecter, lorsqu'il s'agit de logements très sociaux, à de telles charges.

M. Charles Revet. Vous avez raison. Il vaut mieux les utiliser à construire !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 31. *(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 19 bis, modifié par l'amendement n° 31.

(L'article 19 bis, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 19 bis

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 32, ainsi libellé :

« Après l'article 19 bis, insérer l'article suivant :

« I. - Après l'article 1384-A du code général des impôts, il est inséré un article 1384-B ainsi rédigé :

Art. 1384-B. - Les communes et groupements de communes à fiscalité propre peuvent, par délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639-A bis, exonérer totalement ou partiellement, pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui leur revient, les logements acquis en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat en application du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation en application de l'article L. 252-1 du même code ».

« II. - La perte de recettes résultant pour les communes et groupements de communes de l'application de l'exonération prévue au I est compensée à due concurrence par l'instauration d'une taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties. »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. A l'image de ce que la loi Besson avait prévu pour la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties, cet amendement tend à permettre aux communes qui le désirent d'exonérer de cette taxe les logements d'insertion et ceux faisant l'objet d'un bail à réhabilitation.

Il s'agit, là encore, de faciliter la construction de logements pour personnes à faibles ressources. Une mesure d'exonération systématique serait, certes, monsieur le ministre, plus efficace, mais nous savons tous que seul le Gouvernement pourrait décider de compenser les pertes de recettes qui en résulteraient alors pour les communes.

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

M. le ministre du logement. Le Gouvernement est favorable à cette disposition, mais je vous suggère une nuance dans la rédaction. Il s'agirait d'ajouter « pendant une durée qu'ils déterminent après les mots : « qui leur revient » ».

M. Gilles Carrez. Je ne comprends pas le sens du II...

M. le président. En principe, monsieur Carrez, la discussion ne peut s'organiser que par l'intermédiaire du président. Ou alors, nous n'en sortirons point car « ces choses-là sont rudes, il faut pour les comprendre avoir fait des études ! » (*Sourires.*)

La parole est à M. le ministre.

M. Gilles Carrez. Je ne comprends pas la notion de taxe additionnelle prévue au paragraphe II. S'il y a une exonération sur le foncier bâti, la perte de recettes est reportée sur les autres contribuables au titre de la même taxe.

M. Charles Revet. C'est parce qu'il faut un gage, sans doute !

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

M. le ministre du logement. A la suite de cet échange de vues, je crois qu'il est souhaitable de supprimer le paragraphe II.

M. le président. Je suis donc saisi par le Gouvernement d'un sous-amendement n° 225, ainsi rédigé :

« I. - Dans le deuxième alinéa du I de l'amendement n° 32, après les mots : « qui leur revient » insèrent les mots : « pendant une durée qu'ils déterminent ». »

« II. - Supprimer le paragraphe II de cet amendement. »

Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement ?

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Favorable.

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

M. Jacques Guyard. Je reviendrai, d'un mot, sur une suggestion que M. le président de la commission avait faite, certes avec discrétion, mais de façon néanmoins claire.

Si l'on souhaite, avait-il dit, exonérer au maximum les logements très sociaux des charges qui pèsent sur eux, on pourrait envisager de les exempter totalement de taxe foncière...

Mme Muguette Jacquaint. Bonne idée !

M. Jacques Guyard... à condition, bien entendu, qu'une compensation soit prévue.

C'est une suggestion à laquelle, monsieur le ministre, je serais tout prêt à me rallier.

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

M. le ministre du logement. Je ne suis pas sûr que M. Guyard ait bien compris ce que j'ai dit. L'amendement n° 32 émane de la commission de la production et des échanges, et je discerne mal à qui s'adresse son propos.

M. Jacques Guyard. La suggestion avait été faite par le président de la commission.

M. le ministre du logement. Un amendement est présenté par la commission. Sur cet amendement, j'ai déposé un sous-amendement n° 225, qui me semble apporter une amélioration. Pour le reste, monsieur Guyard, je n'ai rien à ajouter.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 225.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 32, modifié par le sous-amendement n° 225.

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

Article 20

M. le président. Je donne lecture de l'article 20 :

CHAPITRE IV

Transformation en logements de locaux affectés à un autre usage

« Art. 20. - Il est inséré dans le code de la construction et de l'habitation, après l'article L. 631-7, un article L. 631-7-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 631-7-1. - Les locaux régulièrement affectés à usage autre que l'habitation peuvent être temporairement affectés à l'habitation pour une durée n'excédant pas treize ans. Ce délai commence à courir à compter de la déclaration d'affectation temporaire des locaux.

« Jusqu'à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa précédent, les locaux peuvent, nonobstant les dispositions de l'article L. 631-7, retrouver leur affectation antérieure sur

simple déclaration. Les locaux qui, à l'expiration de ce délai, demeurent affectés à l'habitation sont régis par les dispositions applicables aux locaux à usage d'habitation.

« Les déclarations mentionnées au présent article sont adressées conjointement au maire et au préfet.

« En cas de location d'un local temporairement affecté à l'habitation en application du présent article, le contrat doit mentionner le caractère temporaire de cette affectation. Sous cette réserve, le retour des locaux à leur usage primitif est un motif légitime et sérieux au sens de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Il ne constitue pas un événement au sens de l'article 11 de cette même loi. »

Mme Hostalier a présenté un amendement, n° 61, ainsi rédigé :

« I. - Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "affectés à l'habitation", insérer les mots : "ou à l'hébergement d'urgence des personnes en détresse". »

« II. - En conséquence, dans la deuxième phrase du deuxième alinéa de cet article, après les mots : "affectés à l'habitation", et dans la première phrase du quatrième alinéa de cet article, après les mots : "affectés à l'habitation", insérer les mots : "ou à l'hébergement d'urgence". »

La parole est à Mme Françoise Hostalier.

Mme Françoise Hostalier. Monsieur le président, me permettez-vous de rester assise pour m'exprimer ?

M. le président. Je vous en prie, madame !

Mme Françoise Hostalier. Je vous en remercie, monsieur le président.

La précision que l'amendement n° 61 vise à introduire me paraît nécessaire.

En effet, l'article 20 permet de modifier l'affectation de locaux industriels, commerciaux ou autres, afin qu'ils puissent être utilisés à des fins d'habitation.

Le terme « habitation » sous-entend une occupation durable.

Il semble donc nécessaire de préciser que l'article 20 s'applique également à l'hébergement d'urgence, dont nous avons longuement parlé lors de notre dernière séance.

Cet aspect est important, car de nombreux locaux commerciaux peuvent être facilement équipés pour ce type d'hébergement.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission a été désolée de rejeter cet amendement. Mais elle a estimé qu'une fois transformé en centre d'hébergement, un local de bureau n'avait guère de chances de connaître une autre affectation, et notamment de retrouver son affectation première. De ce fait, l'effet incitateur de l'amendement serait des plus réduits.

Avis défavorable !

Mme Muguette Jacquaint. Je regrette cet avis défavorable !

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

M. le ministre du logement. Mme Hostalier souhaite que soient ajoutés les mots « ou à l'hébergement d'urgence des personnes en détresse ».

En vérité, la notion d'affectation au logement est générique. Elle concerne toutes les formes d'usage d'habitation.

Par conséquent, madame Hostalier, je ne crois pas que cela puisse s'opposer à ce que ce soit une habitation pour l'hébergement d'urgence. Juridiquement, la préoccupation qui est la vôtre est implicitement incluse dans le texte.

Au vu de ces explications, il me semble que vous pourriez retirer cet amendement.

De surcroît, l'observation de M. Gonnot est importante, même s'il s'agit d'une considération factuelle : il y a peu de chances que des bureaux soient transformés en centre d'hébergement.

En toute hypothèse, le texte actuel du projet permet juridiquement ce que vous souhaitez.

Mme Muguette Jacquaint. Vous auriez pu, monsieur le ministre, me faire la même réponse tout à l'heure !

M. le président. La parole est à Mme Françoise Hostalier.

Mme Françoise Hostalier. Compte tenu de l'assurance donnée par M. le ministre, je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 61 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 20.

(L'article 20 est adopté.)

Après l'article 20

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 33, ainsi libellé :

« Après l'article 20, insérer l'article suivant :

« Il est inséré dans le code de la construction et de l'habitation, après l'article L. 631-7-1, un article L. 631-7-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 631-7-2. - Sur requête de tout intéressé, le représentant de l'Etat dans le département délivre sous un mois un certificat attestant que le local peut être régulièrement ou non affecté à l'usage mentionné dans la demande. »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Depuis plusieurs années, les services des préfectures se refusent, notamment à Paris, à délivrer un certificat confirmant ou infirmant l'affectation des locaux à usage professionnel, administratif ou commercial.

Ces services ont accès à des fichiers publics qui devraient leur permettre d'attester l'ancienneté de l'affectation ou la transformation régulière d'anciens locaux à usage d'habitation.

Par ailleurs, la production de la chaîne des baux ou des anciens titres de propriété peut leur être fournie, le cas échéant, par le demandeur.

Cette attestation des services préfectoraux est un gage de la sécurité juridique des contrats de vente.

Cet amendement vise simplement à obliger les services concernés à le délivrer.

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

M. le ministre du logement. Le Gouvernement est favorable à cet amendement, d'autant qu'il reprend un dispositif qui est mis en œuvre depuis quelques années de façon informelle, c'est-à-dire non organisée juridiquement, par l'administration.

Je suggérerai simplement une adaptation de la rédaction de cet amendement, qui consisterait à remplacer les mots « un certificat attestant que le local peut être régu-

lièrement ou non affecté » par les mots « un certificat indiquant si le local peut être régulièrement ou non affecté ».

Ce serait plus conforme à la mission d'information que l'on demande à l'administration.

M. le président. Que pense la commission de cette rectification ?

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Du bien, monsieur le président ! (Sourires.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 33, compte tenu de la rectification proposée par M. le ministre et acceptée par M. le président de la commission.

(L'amendement ainsi rectifié est adopté.)

Article 21

M. le président. « Art. 21. - Il est inséré dans le code général des impôts, après l'article 199 *decies* C, un article 199 *decies* D ainsi rédigé :

« Art. 199 *decies* D. I. - La réduction mentionnée aux articles 199 *decies* A et 199 *decies* B est accordée aux personnes physiques propriétaires de locaux vacants depuis le 1^{er} janvier 1994 et qui les transforment en logements. La réduction est calculée sur le montant des travaux de grosses réparations et d'installation de l'équipement sanitaire élémentaire mentionnés au III de l'article 199 *sexies* C qui ont nécessité l'obtention d'un permis de construire et qui ont été achevés au plus tard le 31 décembre 1997.

« La réduction d'impôt est accordée sur présentation des factures des entreprises qui ont réalisé les travaux. Les factures des entreprises doivent mentionner l'adresse de réalisation des travaux, leur nature et leur montant. Les dispositions de l'article 1740 *quater* s'appliquent.

« La location doit prendre effet dans le délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux, ou dans le délai prévu par l'article 199 *decies* B en cas de bénéfice de la réduction d'impôt mentionnée par cet article.

« Un décret fixe les obligations déclaratives des contribuables.

« II. - Les dispositions du I s'appliquent aux dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 1994. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 21.

(L'article 21 est adopté.)

Avant l'article 22

M. le président. Je donne lecture de l'intitulé du chapitre V :

« Chapitre V

« Amélioration du fonctionnement des copropriétés

M. Périssol a présenté un amendement, n° 204 rectifié, ainsi rédigé :

« Avant l'article 22, insérer l'article suivant :

« Dans la première phrase du cinquième alinéa de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, après les mots : " parmi les copropriétaires " sont insérés les mots : " n'ayant pas d'impayé vis-à-vis de la copropriété ". »

La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Cet amendement vise à éviter que ne se multiplient les « impayés ».

Dans une copropriété, ce sont souvent, on le sait, les plus mauvais payeurs qui crient le plus fort ! Mon souci est d'empêcher les copropriétaires qui seraient en retard dans le paiement de leurs charges de présenter leur candidature au conseil syndical.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission de la production et des échanges a, contre l'avis de son rapporteur, M. Hervé Mariton, accepté cet amendement, aux termes duquel seuls les copropriétaires à jour de leurs charges peuvent être élus au conseil syndical, ce qui nous paraît être une mesure de bon sens et de sagesse.

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

M. le ministre du logement. Je suis embarrassé : entre le président de la commission et le rapporteur, mon cœur balance ! (Sourires.)

De surcroît, l'amendement n° 121 que l'Assemblée va examiner dans quelques instants a donné lieu, je crois, à un avis défavorable de la commission.

M. Pierre-André Périssol. Je le retirerai !

M. le ministre du logement. Voilà qui simplifiera la tâche de la commission !

En tout état de cause, le Gouvernement est très clairement défavorable à l'amendement n° 204 rectifié, au risque de peiner son auteur - et je m'en excuse auprès de lui. Dans le domaine de la copropriété, comme dans tout autre, il faut savoir se montrer « économe » en termes de législation ou de réglementation. Chaque fois qu'une mention est utile, il faut la faire figurer. Quand elle l'est moins, on doit s'interroger. Et quand elle ne l'est pas du tout, on doit s'en dispenser.

S'agissant de la disposition proposée, je suis perplexe. Lors d'une assemblée de copropriété, chacun sait bien quels sont, parmi les copropriétaires présents, ceux qui sont à jour de leurs charges, ceux qui ont l'habitude de traîner et ceux qui sont des non-payeurs invétérés. L'assemblée des copropriétaires dispose de tous les éléments d'appréciation nécessaires.

On risque en outre d'aboutir à d'inextricables difficultés juridiques, car il sera très difficile de définir une situation d'impayé vis-à-vis de la copropriété. A partir de combien de jours de retard ? Dans quelles conditions ? Au fond, on refuserait aux copropriétaires le droit de juger de la situation et on dénierait à l'ensemble de la copropriété la capacité d'accorder un mandat syndical.

On ouvrirait ainsi la boîte de Pandore pour ce qui est des contentieux juridiques ! Voilà qui me paraîtrait assez dangereux !

C'est pourquoi, tout en retenant l'attention exprimée par l'amendement de M. Périssol, auquel M. le président de la commission de la production et des échanges a apporté son appui, le Gouvernement émet un avis défavorable.

M. le président. La parole est à Mme Muguette Jacquaint, contre l'amendement n° 204 rectifié.

Mme Muguette Jacquaint. Nous avons malheureusement de trop nombreux exemples, dans nos circonscriptions, de personnes qui ont consenti de lourds sacrifices pour acquérir un logement.

Certaines familles peuvent avoir des difficultés momentanées du fait d'un changement de situation familiale ou professionnelle. Touchées par le chômage ou la précarité,

elles peuvent se voir pendant quelques mois dans l'impossibilité de faire face au paiement de leurs charges. Ont-elles pour autant perdu leur statut de copropriétaires et la faculté de siéger au conseil syndical ? Je ne le pense pas. Au même titre que des locataires, ce sont des victimes de la crise, du chômage et de la précarité. On peut être copropriétaire et se trouver dans des difficultés financières très importantes.

Les impayés peuvent avoir une autre origine. Si le copropriétaire ne paie pas, il n'est pas forcément pour autant un mauvais payeur. Ne pas payer constitue parfois la seule possibilité pour le copropriétaire de faire pression sur le syndic en cas de litige - si, par exemple, des travaux prévus n'ont pas été réalisés. Ce n'est pas pour autant un signe de mauvaise foi.

J'estime que cet amendement est très dangereux. C'est la raison pour laquelle je me prononcerai contre.

M. le président. La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Je tiens à rassurer ma collègue. Il ne s'agit nullement, dans mon esprit, de porter un quelconque jugement de valeur et de distinguer les bons et les mauvais payeurs.

Mme Muguette Jacquaint. Ah oui ? C'est quoi, alors ?

M. Pierre-André Périssol. Il y a, madame, des gens qui sont à jour dans leurs paiements et d'autres qui sont en retard.

Mme Muguette Jacquaint. Pourquoi ? Voilà la question !

M. Pierre-André Périssol. Je voudrais vous rassurer sur deux points.

Premièrement, le jour de l'assemblée générale de copropriété, le syndic est tenu de donner la liste des arriérés.

Deuxièmement, la copropriété est une démocratie dont vous reconnaîtrez qu'elle est relativement particulière et qu'elle ne s'exerce pas d'une manière très simple.

Telle est la raison de cet amendement, qui a d'ailleurs beaucoup moins de portée qu'on veut bien lui en prêter. Il a, en quelque sorte, un but de prévention : il vise à éviter que le syndic ne soit soumis à la pression des copropriétaires les plus en retard dans leurs paiements.

Mme Muguette Jacquaint. C'est parfois le seul moyen de pression !

M. Pierre-André Périssol. Si, mes chers collègues, vous jugez inutile cet amendement, je le déplorerai. Mais je ne pouvais laisser passer ce qui avait été dit.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 204 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Périssol a présenté un amendement, n° 121, ainsi rédigé :

« Avant l'article 22, insérer l'article suivant :

« L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 est complété par l'alinéa suivant :

« Ne peuvent faire partie du conseil syndical que les copropriétaires à jour de leur dette vis-à-vis de la copropriété, leur conjoint ou leurs représentants légaux. »

J'ai cru comprendre, monsieur Périssol, que vous aviez l'intention de le retirer cet amendement.

M. Pierre-André Périssol. Oui, monsieur le président !

M. le président. J'en prends acte.

(L'amendement n° 121 est retiré.)

Article 22

M. le président. « Art. 22. - I. - Après le troisième alinéa de l'article 2103 du code civil, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« 1^o *bis* Conjointement avec le vendeur, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues, après délivrance d'une sommation de payer demeurée infructueuse pendant huit jours.

« Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues. »

« II. - L'article 2107 du code civil est complété par les mots : "et les créances du syndicat de copropriétaires énumérées à l'article 2103". »

« III. - Après l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 19-1 ainsi rédigé :

« Art. 19-1. - L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil. »

« IV. - Dans la deuxième phrase de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : "d'un délai de huit jours" sont remplacés par les mots : "d'un délai d'un mois". »

« V. - L'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'opposition régulière, accompagnée d'une copie de la sommation de payer délivrée au vendeur en application de l'article 2103 du code civil et demeurée infructueuse pendant huit jours vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1. »

« VI. - Le présent article entrera en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi. »

M. Grandpierre, M. Gaysot, Mme Jambu et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 105, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 22 :

« L'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le syndicat de copropriété constitué en vertu de la réalisation de la vente définie à la présente section présente le caractère d'un syndicat coopératif, répondant aux dispositions réglementaires relatives à ce mode de gestion. »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Cet amendement tend à faciliter la mise en place d'un fonctionnement satisfaisant des copropriétés.

Les sociétés coopératives de location-attribution se sont développées. Elles se sont même transformées en coopératives, dont le patrimoine est devenu au fil du temps une copropriété à part entière.

Le principe de fonctionnement de ces copropriétés prévoit notamment l'élection du syndic au sein des membres de l'assemblée générale des copropriétaires et le bénévolat de cette fonction.

D'une façon générale, ces copropriétés fonctionnent bien et l'extension de ce dispositif aux copropriétés constituées autour de l'aliénation des logements nous semble être une bonne solution.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement, qui revient en fait à supprimer le dispositif même de l'article 22 pour le remplacer par des dispositions qui n'ont pas grand-chose à voir avec l'objet de l'article, qui est, je le rappelle, la récupération des charges impayées.

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

M. le ministre du logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 105.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président, M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 34, ainsi rédigé :

« Au début du deuxième alinéa du I de l'article 22, après le mot : "vendeur", insérer les mots : "et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°". »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Il s'agit d'un amendement de précision : il vise notamment à couvrir l'hypothèse dans laquelle le prêteur de deniers n'est pas subrogé dans les droits du vendeur.

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

M. le ministre du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 34.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 35, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa du I de l'article 22, substituer au mot : "quatre", le mot : "trois". »

La parole est à M. le président de la commission, pour soutenir cet amendement.

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. L'amendement n° 35 vise à limiter à trois ans la période pendant laquelle peut jouer le privilège immobilier spécial instauré par l'article 22. Il témoigne du souci de la commission de trouver un meilleur équilibre entre les droits de la copropriété, renforcés par cet article, et ceux des autres créanciers, dont la légitimité ne doit pas être oubliée. La solution d'une période de trois ans s'ajoutant à l'année en cours est apparue plus juste à la commission.

M. le président. M. Philippe Briand avait déposé un amendement, n° 156, qui aurait pu faire l'objet d'une discussion commune avec le président mais qui n'est pas soutenu.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 35 ?

M. le ministre du logement. Nous sommes là au cœur de l'une des principales dispositions de ce texte. Le Gouvernement a eu le souci, en présentant ce projet de loi, d'introduire deux améliorations intéressantes les copropriétés dégradées.

Celle-ci est l'une d'elles. Elle a fait l'objet d'un débat long et complexe au sein même des services de l'Etat, et la discussion au Sénat sur ce point a été assez ardue.

Pourquoi ? Parce que d'autres solutions ont été recherchées pour ne pas en arriver à celle du privilège, qui touche à quelque chose de très important. Mais c'est finalement la solution qui a été retenue par le Sénat et par les services de mon collègue le garde des sceaux, qui est très directement concerné par le statut de la copropriété.

Je crois, pour ma part, que la formule du privilège est bonne. La protection des copropriétaires vis-à-vis de ceux d'entre eux qui ne paient pas leurs charges et qui disparaissent en vendant leur lot est un élément extrêmement important de protection des copropriétaires. On ne choisit pas les membres d'une copropriété ; vos voisins peuvent fort bien vendre, et vous vous retrouvez un jour avec de nouveaux voisins.

Je sais fort bien qu'il y a, notamment du côté des banquiers, toutes sortes d'hésitations, de réserves et d'oppositions. Mais je crois qu'il faut être très attaché à ce que je considère, quant à moi, comme un progrès important dans la vie des copropriétés.

J'ai constaté avec plaisir que la commission de la production et des échanges suivait le raisonnement du Gouvernement et du Sénat, mais elle a hésité sur la durée du privilège. Le Gouvernement propose quatre ans, la commission trois ans et M. Briand, dans son amendement n° 156, proposait cinq ans. Je suis tenté de dire qu'en retenant un délai de quatre ans, le Gouvernement ne s'est sans doute pas beaucoup trompé, puisqu'il se situe à mi-chemin entre ceux qui en veulent moins et ceux qui en voudraient plus. *(Sourires.)* Telle est la raison pour laquelle il maintient sa position et est opposé à ces deux amendements, qui vous tirent à hue et à dia.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission n'avait pu être que défavorable à l'amendement n° 156, puisqu'elle avait adopté l'amendement n° 35, qui propose une durée de trois ans pour le privilège.

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

M. Jacques Guyard. Nous sommes là devant une proposition utile qui, dans son esprit, vise à simplifier la vie de nombre de copropriétés en difficulté.

Je veux insister sur un problème dont la solution est peut-être de nature réglementaire mais me semble décisive pour la bonne efficacité de cette mesure ; il faut en effet bien manier le privilège ainsi créé.

Comment être certain que l'acheteur est au courant de la dette existante au moment de la signature de la promesse de vente. Cela est difficile. Il connaît le vendeur, au mieux son notaire, mais il est exceptionnel, surtout dans les copropriétés en difficulté, qu'il soit entré en relation avec le syndic pour vérifier la situation du vendeur.

La mesure proposée n'aura sa pleine efficacité que si les promesses de vente contiennent une clause spécifiant que le prix de la vente sera diminué des impayés constatés au moment de la réalisation de la vente. J'applaudis des deux mains à un privilège de quatre ans, mais cette bonne mesure risque d'être viciée dans son application du fait de la période d'incertitude dans laquelle on entrera.

Imaginons, en effet, qu'un acheteur signe une promesse de vente pour un bien valant 600 000 francs ; il découvre ensuite que les impayés de son vendeur s'élèvent à 100 000 francs ; si ceux-ci ne sont pas réglés lors de la vente, on risque d'aboutir à une situation ingérable.

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

M. le ministre du logement. Je veux vous rassurer, monsieur Guyard. Avec la rédaction initiale, qui n'avait pas retenu la solution du privilège, ce problème se posait effectivement, mais il ne se pose plus avec la rédaction qui vous est proposée. L'acheteur remet par définition son argent au notaire, lequel ne délivre le paiement entre les mains du vendeur qu'après avoir vérifié que les privilèges et hypothèques sont satisfaits. De ce point de vue, la sécurité juridique de l'acheteur est donc totale. Quant à savoir où ira l'argent, s'il servira à payer des hypothèques ou à libérer des privilèges, ce n'est pas son problème ; il a acheté : il est propriétaire.

M. le président. La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Je plaiderai pour ma part pour la durée de quatre ans proposée par le Gouvernement. Il me semble que les banques créancières ont tout intérêt, elles aussi, à ce que le patrimoine de la copropriété soit maintenu en bon état, car c'est pour elles le plus sûr moyen de détenir une bonne garantie. Je ne crois pas qu'elle soient pénalisées par cette durée de quatre ans, qui me paraît tout à fait raisonnable.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Notre règlement m'interdit de retirer cet amendement mais, vu la diversité des opinions, je finis par me demander si, dans son immense sagesse, la commission n'aurait pas bien fait de s'en tenir tout simplement au délai de quatre ans proposé par le Gouvernement.

M. le président. L'Assemblée vous aura sans doute entendu.

Je mets aux voix l'amendement n° 35.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 194, ainsi rédigé :

« A la fin du deuxième alinéa du I de l'article 22, supprimer les mots : ", après délivrance d'une sommation de payer demeurée infructueuse pendant huit jours". »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre du logement. Par cet amendement, ainsi que par l'amendement n° 196 que nous examinerons ultérieurement, le Gouvernement vous propose de simplifier la mise en œuvre du privilège de la copropriété.

Dans le texte tel qu'il vous est aujourd'hui présenté, le syndic doit, s'il constate une dette d'un copropriétaire qui vend son lot, faire une sommation de payer, attendre huit jours que celui-ci paie sa dette et, si la sommation demeure infructueuse, faire opposition à la libération des fonds de la vente par le notaire.

Le cumul de ces deux procédures conduit, pour des raisons purement matérielles, à donner au syndic un délai d'un mois pour faire opposition. Pendant ce délai, les fonds sont bloqués chez le notaire et ne peuvent être versés au vendeur, même si celui-ci est à jour du paiement de ses charges.

Après réflexion, le Gouvernement estime qu'il n'est pas sain économiquement de geler pendant un mois le produit de toutes les ventes de lots de copropriété. Il vous proposera donc, par l'amendement n° 196, de ramener le délai d'opposition du syndic à huit jours. Il n'est plus possible, dans ces conditions, d'insérer dans ce délai une sommation de payer, l'amendement n° 194 a donc pour objet de supprimer cette délivrance de sommation.

Le Gouvernement ne renonce cependant pas, évidemment, à l'idée que le copropriétaire vendeur d'un lot soit informé que le syndic lui réclame le paiement de charges ; cette information sera donnée par le notaire après que celui-ci aura reçu l'opposition du syndic, et la procédure sera définie par un décret d'application.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 194.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 36, ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa du I de l'article 22, après le mot : "vendeur", insérer les mots : "et au prêteur de deniers". »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Cet amendement de précision répond à la même préoccupation que l'amendement n° 34.

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

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 36.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a déposé un amendement n° 37, ainsi rédigé :

« A la fin du dernier alinéa du I de l'article 22, substituer aux mots : "et des deux dernières années échues", les mots : "et de la dernière année échue". »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Cet amendement vise à parvenir à un équilibre satisfaisant entre les droits de la copropriété et ceux des autres créanciers, et répond au même souci que l'amendement n° 35.

Il propose de ramener de deux ans à un an, en plus de l'année en cours, la période d'application du super-privilège, c'est-à-dire la période pendant laquelle est conférée au syndicat une préférence par rapport au vendeur.

M. le président. M. Philippe Briand avait déposé un amendement, n° 155, qui aurait pu faire l'objet d'une discussion commune avec le précédent mais qui n'est pas défendu.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 37 ?

M. le ministre du logement. Nous sommes dans la même situation que pour les amendements n° 35 et 156.

Lors de l'examen de ce texte en commission, deux idées se sont fait jour. La première consistait à faire passer le délai de préférence de deux ans - comme le proposait le Gouvernement - à un an, et l'autre à le faire passer de deux ans à trois ans.

Il me semble que, dès lors que l'Assemblée a retenu une durée du privilège de quatre ans, il est cohérent qu'elle retienne une durée de préférence de deux ans. Voilà pourquoi le Gouvernement s'en tient à sa position, et il me semble que l'Assemblée ne peut pas être insensible au fait qu'elle a déjà délibéré sur une partie de ce problème il y a quelques instants.

M. le président. La commission est-elle sensible aux arguments de M. le ministre ?

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission est toujours très sensible à l'opinion du Gouvernement, mais elle ne peut retirer cet amendement, qui sera donc soumis à notre vote.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 37. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Périssol a présenté un amendement, n° 123, ainsi rédigé :

« Compléter le troisième alinéa du I de l'article 22 par les mots suivants : "sous réserve que le syndic ait engagé, dans un délai maximal d'un an après l'existence du retard du paiement, toutes les procédures légales afin de recouvrer la créance". »

La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Cet amendement se justifie par son texte même. Il vise à responsabiliser le syndic et à maintenir sa vigilance.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission a repoussé cet amendement. Elle a jugé que la rédaction de l'article 22 incitait le syndic à faire diligence pour récupérer les impayés de loyers ; en effet, plus le temps passe et moins ses moyens d'action seront efficaces.

Je rappelle que, pour les deux dernières années, le syndic a un super-privilege, un privilege en concurrence avec celui du vendeur pour les deux années précédentes et au-delà de quatre ans, plus aucun privilege.

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

M. le ministre du logement. Je partage le point de vue de M. le président de la commission.

Cet amendement limite l'effet du privilege du syndicat des copropriétaires lorsque le syndic n'a pas engagé dans le délai d'un an « toutes les procédures légales afin de recouvrer la créance ».

Cette formulation éminemment floue ne peut que susciter un très fort contentieux. Il y aura évidemment, chaque fois que naîtra le problème, un contentieux sur le point de savoir si le syndic a bien fait toutes les diligences nécessaires.

Je rappelle par ailleurs que le dispositif que nous avons retenu et qui est le fruit, je le répète, d'un très long travail des services compétents des différents ministères, ainsi que du Sénat et de l'Assemblée, est destiné à inciter les syndicats à être extrêmement vigilants et diligents : pour les créances les plus récentes, afférentes aux charges et aux travaux de l'année en cours et des deux dernières années échues, le syndicat de copropriétaires est préféré aux autres créanciers. Pour les créances un peu plus anciennes, entre deux et quatre ans, le syndicat des copropriétaires vient en concurrence avec les autres créanciers privilégiés ; il est donc privilégié, mais comme les autres. Pour les créances vraiment anciennes, au-delà de la quatrième année échue, le syndicat des copropriétaires ne dispose plus de privilege immobilier.

Il est clair que le dispositif incite par nature les syndicats à faire les diligences nécessaires pour récupérer les sommes impayées, sinon leurs créances passeront de la qualité de super-privilegiées à celle de privilégiées, puis perdront tout privilege ; il me semble donc suffisant.

On a parfois parlé d'une inquiétude des prêteurs vis-à-vis de l'accession en raison du privilege que le projet de loi crée au bénéfice des copropriétés, mais ces dispositions devraient au contraire rassurer les banquiers. Leur crainte

n'est pas fondée. Les dispositions qui vous sont soumises sont destinées à permettre aux syndicats, donc aux copropriétés, d'obtenir le paiement des charges par chacun des copropriétaires. Elles auront donc pour effet de conserver la valeur des lots et, par conséquent, de maintenir la qualité du gage des banques. Ces dispositions sont excellentes pour les copropriétés et les banquiers feraient une erreur d'appréciation s'ils jugeaient qu'elles ne leur sont pas favorables.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 123.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. A la demande de la commission, la discussion des amendements n°s 124 et 210 de M. Périssol est réservée jusqu'à l'examen de l'amendement n° 56 après l'article 33.

M. Périssol a présenté un amendement, n° 122, deuxième correction, ainsi rédigé :

« Compléter le III de l'article 22 par l'alinéa suivant :

« Art. 19-2. – Tout créancier ayant inscrit une sûreté immobilière sur un lot peut en informer le syndic. Dans ce cas, le syndic sera tenu d'informer ce créancier de tout défaut de paiement supérieur à un an d'une créance liquide et exigible du syndicat afférente audit lot, sous peine d'opposition au créancier du privilege prévu au 1° bis de l'article 2103 du code civil. »

La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Le souci qui m'anime est de parvenir à un équilibre entre la copropriété et les créanciers. En vertu de cet amendement de transparence, le syndic sera tenu d'informer tout créancier ayant inscrit une sûreté immobilière sur un lot et qui le lui aura fait savoir de tout défaut de paiement supérieur à un an. En effet, le projet que nous examinons va avoir une influence sur la nature de la sûreté immobilière que le créancier détient sur le lot ; il me semble donc normal que le syndic l'informe de tout défaut de paiement notable.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission a accepté cet amendement, contre l'avis de son rapporteur. M. Mariton a en effet jugé que le système proposé alourdirait la procédure et risquerait d'être source de nombreux contentieux.

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

M. le ministre du logement. Je suis assez franchement défavorable à l'amendement.

On a bien compris qui étaient les créanciers : les banquiers. Je trouve que leurs demandes sont excessives.

L'amendement impose au syndic d'informer les créanciers d'un copropriétaire de tout impayé de charges. Concrètement, cela signifie que, si vous n'avez pas payé les charges pour une raison ou pour une autre, parce que vous avez été négligent ou parce que vous contestez la somme réclamée, le syndic de copropriété informera votre banquier, c'est-à-dire celui qui vous a prêté l'argent avec lequel vous avez acheté votre bien immobilier.

Ce n'est pas rien ! Il doit s'agir d'une mesure qu'il ne faut prendre que dans des circonstances extrêmes. Or si l'amendement est adopté, ce sera la règle !

Si vous me voyez réagir aussi vigoureusement, c'est que j'en suis ému !

De surcroît, et ainsi que l'a très justement fait observer M. le président Gonnot, une telle disposition risque d'être à l'origine de contentieux sans fin.

Pour finir, je rappellerai que le privilège tel que l'assemblée l'a organisé précédemment incite fortement les syndicats à faire les diligences nécessaires.

En conséquence, mesdames, messieurs, je vous demande, au nom du Gouvernement, de ne pas adopter l'amendement.

M. le président. La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Je veux bien retirer mon amendement, monsieur le ministre, mais je ne peux pas laisser dire à son propos que les demandes des banquiers sont comme ceci ou comme cela. Par ma bouche, c'est un député, élu de la nation, qui s'est exprimé, et non quelque lobby que ce soit.

Sous cette réserve que, j'en suis persuadé, vous reprendrez à votre compte, je retire l'amendement.

M. le ministre du logement. Je prends bien volontiers acte de votre réserve, monsieur le député.

M. le président. L'amendement n° 122, deuxième correction, est retiré.

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 196, ainsi libellé :

« I. - Le IV de l'article 22 est ainsi rédigé :

« IV. - L'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

« Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

« L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

« II. - En conséquence, le V de l'article 22 est supprimé. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre du logement. Cet amendement tend à améliorer la procédure d'opposition prévue à l'article 20 de la loi de 1965.

Cette procédure permet au syndic de bloquer le prix de la vente d'un lot chez le notaire lorsque le copropriétaire vendeur a une dette à l'égard de la copropriété.

Les deux améliorations proposées sont les suivantes :

D'une part, le délai dont dispose le syndic pour faire opposition serait ramené de un mois à huit jours, dans la foulée de ce qui a été décidé tout à l'heure ;

D'autre part, les effets de l'opposition sont limités au seul montant de la créance revendiquée par le syndic, alors que, dans la rédaction actuelle de l'article 22, c'est

l'intégralité du prix qui est bloquée entre les mains du notaire lorsque le syndic fait opposition, même si la créance du syndic est très faible.

L'amendement permettrait donc de bloquer rapidement le montant de la dette à l'égard de la copropriété, mais de ne bloquer que ce montant, et donc de libérer immédiatement le surplus.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 196.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Et, conséquence, l'amendement n° 38 de la commission tombe.

Je suis saisi de deux amendements, n° 197 et 39, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 197, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le VI de l'article 22 :

« VI. - Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 1995. Il s'applique aux créances nées antérieurement à son entrée en vigueur. Toutefois, il ne s'applique pas aux créances des syndicats de copropriétaires, afférentes à des charges et à des travaux, liquides et exigibles avant le 1^{er} janvier 1995. »

L'amendement n° 39, présenté par M. Mariton, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Compléter le VI de l'article 22 par la phrase suivante :

« Pour les créances des syndicats de copropriétaires afférentes à des charges et à des travaux il s'applique aux créances nées après son entrée en vigueur, dans les autres cas il s'applique aux créances antérieures à son entrée en vigueur. »

La parole est à M. le ministre, pour soutenir l'amendement n° 197.

M. le ministre du logement. Par cet amendement, le Gouvernement propose de fixer les conditions d'entrée en vigueur de l'article 22. Il est voisin de l'amendement n° 39, présenté par M. Mariton. Je m'en remets à la sagesse de M. le président de la commission.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Je ne renverrai pas au Gouvernement la politesse (*Sourires.*)

Après mûre réflexion et alors que tout est question de mots quand nous faisons des lois, je puis reconnaître, au nom de la commission, que la rédaction du Gouvernement est meilleure que celle de l'amendement n° 39.

La commission ayant émis un avis favorable à l'amendement n° 197, je souhaiterais que l'Assemblée en tire les conséquences pour ce qui concerne l'amendement n° 39.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 197.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 39 tombe.

Le vote sur l'article 22 est réservé jusqu'après l'examen de l'amendement n° 56 portant article additionnel après l'article 33.

Après l'article 22

M. le président. M. Périssol a présenté un amendement, n° 145, ainsi rédigé :

« Après l'article 22, insérer l'article suivant :

« L'article 68 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 est complété par la phrase suivante :

« Il en est de même des charges de copropriété impayées, sous réserve que le copropriétaire n'ait pas engagé de recours contre les décisions de l'assemblée générale. »

La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Afin de faciliter le recouvrement par les syndicats des charges impayées, il est proposé d'étendre aux charges de copropriété la disposition de l'article 68 de la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures d'exécution, dont bénéficient déjà les bailleurs et les établissements prêteurs.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission a émis un avis défavorable à cet amendement. Nous comprenons parfaitement le dispositif. Il n'apparaît cependant plus indispensable dans la mesure où l'article 22 du projet de loi sera vraisemblablement adopté.

M. le président. Il a en effet toutes chances de l'être ! Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre du logement. Même avis que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 145.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 182 rectifié, ainsi rédigé :

« Après l'article 22, insérer l'article suivant :

« Tout immeuble en copropriété construit à compter du 1^{er} janvier 1995 devra obligatoirement comporter des compteurs individuels de consommation des fluides : électricité, gaz, eau froide, eau chaude sanitaire.

« Tout immeuble en copropriété, réhabilité avec des fonds de l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat, devra également mettre en place ces comptages individualisés de fluides. »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Cet amendement aurait dû logiquement être considéré comme un amendement de la commission, puisque celle-ci l'a adopté en l'état.

Dans un grand journal du soir, comme on dit, paru cet après-midi, on peut lire le récit des mésaventures significatives que vient de vivre une copropriété, qui se trouve malheureusement dans ma commune.

Constituée d'une trentaine de logements, elle comptait, depuis l'origine, sept ou huit copropriétaires qui ne payaient pas leurs charges. Un trou de trésorerie s'est formé et, il y a un an et demi, le chauffage a été coupé dans toute la copropriété, puisqu'il n'y a qu'un seul robinet d'arrivée.

Malgré tout, dix-huit copropriétaires ont continué de payer leurs charges, qui sont partagés aux millièmes, vu l'âge de l'immeuble.

Mais le trou de trésorerie s'est agrandi et un peu plus tard, c'est l'eau chaude sanitaire qui, à son tour, n'étant plus payée, a fait l'objet d'une coupure. Là encore,

comme il n'y avait pas de comptage individuel, mais un partage aux millièmes, elle a été coupée pour la totalité de l'immeuble.

Douze copropriétaires ont néanmoins continué de payer leurs charges. Puis de douze, on est tombé à huit. C'est alors que les factures de la copropriété n'ont, dans leur totalité, plus été honorées.

Il y a dix jours, ce fut le tour de l'eau froide sanitaire, pour laquelle n'existaient pas non plus de compteurs individuels.

Vous imaginez quelle pouvait être l'atmosphère à l'intérieur de cette copropriété !

Je pourrais citer d'autres exemples de copropriétés qui traversent les mêmes affres, en particulier dans le secteur social ou dans l'ancien dégradé. Dans celle dont je parle, nous avons, avec le préfet, fait rétablir l'eau courante - le minimum pour assurer des conditions de survie.

Il est indispensable que, dans ce domaine au moins, la loi place la situation de la France à la hauteur de la situation moyenne en Europe.

J'ai eu l'occasion de voyager récemment en Allemagne. J'y ai constaté que les compteurs individuels étaient obligatoires pour les fluides. Sur ce point, il n'y a pas de discussion : cela fait partie du cahier des charges de toute construction.

C'est pourquoi je propose, et mes collègues de la commission m'ont suivi, que, pour que les fluides principaux, tels que l'eau froide et l'eau chaude sanitaires, soient prévus, dans toutes les constructions neuves, des compteurs individuels comme pour l'électricité et le gaz, pour lesquels cela va de soi.

Je propose également qu'il en aille de même dans le cadre de réhabilitations lourdes financées par l'ANAH.

Si je n'ai pas mentionné le chauffage, c'est que, lorsqu'on veut passer d'un comptage collectif à un comptage individuel, on se heurte aux problèmes de circuits verticaux que l'on connaît.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Ainsi que l'a indiqué son auteur, cet amendement a été adopté par la commission.

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

M. le ministre du logement. Les situations qu'a décrites M. Guyard sont évidemment déplorables et nous sommes tous d'accord pour lutter contre elles. Mais comme il s'agit ici de voter la loi, je voudrais lui apporter les éléments d'information suivants.

D'abord, EDF et GDF n'installent plus que des compteurs individuels. Il n'est donc pas nécessaire de les y obliger.

Ensuite, l'article R. 131-2 - nous sommes sans aucun doute dans le domaine réglementaire - du code de la construction et de l'habitation dispose déjà, depuis plusieurs années, que les immeubles collectifs neufs doivent être munis d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage.

Enfin, l'article R. 131-10 du même code prévoit que les immeubles collectifs neufs doivent être munis d'appareils permettant d'individualiser l'eau chaude.

Autrement dit, s'agissant de constructions neuves, le dispositif proposé est déjà en vigueur, sauf pour l'eau froide, c'est vrai. Mais celle-ci fait, de loin, l'objet de la facture la moins élevée. *(Exclamations sur les bancs du groupe communiste.)*

L'eau froide est moins chère que l'eau chaude, c'est bien connu !

M. Charles Revet. Avec l'arrêté ministériel 49, ça va changer !

M. le ministre du logement. Oui, mais l'eau froide sera toujours moins chère que l'eau chaude car elle a cette particularité d'être la même eau que l'eau chaude, mais non chauffée ! *(Sourires.)*

Je suis prêt, pour tenir compte de ce que vient de dire M. Guyard et pour respecter, car cela me paraît assez important, l'ordre constitutionnel de la valeur juridique des textes, à faire étudier une disposition réglementaire qui étendrait à l'eau froide ce qui n'a jusqu'à présent concerné que l'eau chaude. Cela satisferait à la fois M. Revet, que je sens sensible à la question, et M. Guyard.

M. Charles Revet. Merci, monsieur le ministre !

M. le ministre du logement. Reste la disposition concernant l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Mesdames, messieurs les députés, si vous m'en croyez et si vous voulez bien me suivre, vous n'adopterez pas cette disposition. En contrepartie, je m'engage auprès de vous à saisir de la question le conseil d'administration de l'ANAH.

Je suis sensible, et je voudrais que vous le soyez aussi, au fait que l'Agence est un organisme décentralisé, dont le conseil d'administration représente l'ensemble des parties, notamment les propriétaires qui gèrent eux-mêmes les crédits qui leur sont affectés. Je ne voudrais pas que nous décidions d'un dispositif qui viendrait s'imposer à eux.

Je saisisrai donc le conseil d'administration de cet organisme afin qu'il étudie la manière dont il pourrait veiller à ce que, dans le cas d'opérations de réhabilitation lourdes il n'y ait de subventions de l'ANAH que dans l'esprit que vous souhaitez.

Si, monsieur Guyard, mes explications vous conviennent, je vous suggère de retirer votre amendement.

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

M. Jacques Guyard. Je vous remercie, monsieur le ministre, de l'esprit positif avec lequel vous m'avez répondu. Mais je voudrais appeler votre attention sur un fait malheureusement vérifiable, à savoir que l'article concernant l'eau chaude sanitaire, que vous avez cité, n'est pas toujours appliqué. Il serait indispensable que vous donniez des consignes extrêmement claires aux directions départementales de l'équipement pour qu'elles rappellent fermement à son observation tous les promoteurs immobiliers qui, dans un souci de serrer les prix au maximum, réagissent, parfois même vigoureusement, pour ne pas subir cette contrainte. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous avions souhaité, mes collègues de la commission et moi-même, la rappeler dans la loi.

J'ai retenu votre souhait que l'eau froide soit aussi concernée. Dans la copropriété d'une trentaine de logements que j'ai citée tout à l'heure, on en est globalement à 70 000 francs d'eau froide impayée ! Certes, il ne s'agit pas d'une somme énorme par rapport à d'autres, mais on atteint assez vite des chiffres élevés et, surtout, la guerre civile éclate à l'intérieur des copropriétés. Imaginez la situation d'un copropriétaire qui paie ses charges mais qui voit son eau froide coupée parce que le voisin ne paye pas les siennes !

Quant à l'ANAH, je suis sensible à votre souci. Je suis donc prêt à retirer l'amendement. Je souhaiterais cependant que la commission puisse être informée des

démarches auprès des directions départementales de l'équipement car, en tant qu'élus locaux, nous aurons certainement à les relayer pour que la voix du ministre soit toujours parfaitement entendue.

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

M. le ministre du logement. Juste quelques mots pour confirmer à M. Guyard que je vais mettre à l'étude l'extension de la réglementation à l'eau froide, que je veillerai à ce que les directions départementales de l'équipement soient pourvues d'instructions fraîches destinées à l'application de ces dispositions et que, bien entendu, je tiendrai la commission informée des suites que donnera l'ANAH aux indications que je lui transmettrai de votre part.

M. le président. Retirez-vous votre amendement, monsieur Guyard ?

M. Jacques Guyard. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 182 rectifié est retiré.

M. Pierre-André Périssol a présenté un amendement, n° 126, ainsi rédigé :

« Après l'article 22, insérer l'article suivant :

« Le dixième alinéa de l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale est complété par les dispositions suivantes :

« Ces dispositions s'appliquent en faveur du syndicat de copropriété, pour une fraction de l'allocation plafonnée au quart du total de l'allocation ; dans ce cas, le versement à l'établissement prêteur est limité, à la fraction de l'allocation non versée au syndicat de copropriété. Cette disposition n'entre en vigueur que pour les acquisitions postérieures à l'existence de cette loi. »

La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Je retire cet amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 126 est retiré.

Article 23

M. le président. « Art. 23. - I. - Il est créé, dans le chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, une section 1 intitulée : « Dispositions générales » et comprenant les articles 17 à 29.

« II. - Il est inséré dans le chapitre II de la même loi, après la section 1, une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

« Art. 29-1. - Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 10 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

« Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des

pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26, du conseil syndical et du syndic. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, et le syndic continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

« La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin.

« Art. 29-2. - Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus trois mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

« - à la condamnation du syndic débiteur au paiement d'une somme d'argent ;

« - à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

« La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndic et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

« Art. 29-3. - Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndic après mise en cause de l'administrateur provisoire. »

Je suis saisi de trois amendements, n^{os} 70, 183 et 83, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n^{os} 70 et 183 sont identiques.

L'amendement n^o 70 est présenté par MM. Gengenwin, Weber et Fuchs ; l'amendement n^o 183 est présenté par M. Guyard et les membres du groupe socialiste.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Après le I de l'article 23, insérer le paragraphe suivant :

« Il est inséré, après l'article 26-2 de la loi n^o 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, l'article suivant :

« Art. 26-3. - Lorsqu'à défaut d'avoir été prise dans les conditions de majorité requises par le premier alinéa de l'article 26, une décision concernant soit la modification de la forme du syndicat prévue au deuxième alinéa de l'article 14, soit les travaux mentionnés au c) de l'article 26 a été approuvée par la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale statue sur cette décision à la même majorité. »

L'amendement n^o 83, présenté par M. Tenaillon, est ainsi libellé :

« Après le I de l'article 23, insérer le paragraphe suivant :

« L'article 26 de la même loi est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux mentionnés au c) ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou repré-

sentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité. »

La parole est à M. Germain Gengenwin, pour soutenir l'amendement n^o 70.

M. Germain Gengenwin. Par cet amendement, il s'agit d'éviter qu'une minorité de blocage puisse empêcher l'exécution des travaux pourtant nécessaires au sein d'une coopérative d'HLM ou d'autres copropriétés.

Lorsque, à défaut d'avoir été prise dans les conditions requises par le premier alinéa de l'article 26 de la loi de 1965, une décision a été approuvée par la majorité des copropriétaires représentant les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée statue sur cette décision à la même majorité.

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard, pour soutenir l'amendement n^o 183.

M. Jacques Guyard. Cet amendement, identique à celui que vient de défendre M. Gengenwin, tient compte d'une réalité constatée dans la vie des copropriétés.

En effet, de plus en plus de copropriétaires qui ne sont pas résidents n'assistent pas aux assemblées générales. D'autres s'en désintéressent bien que, fort heureusement, ils paient leurs charges. Or, quand l'assemblée générale des copropriétaires doit prendre des décisions lourdes, il y a blocage, faute de quorum, les absents étant considérés comme ayant émis un vote négatif.

M. le président. La parole est à M. Paul-Louis Tenaillon, pour défendre l'amendement n^o 83.

M. Paul-Louis Tenaillon. Cet amendement étant très voisin des deux précédents, je n'exposerai pas à mon tour les arguments qui le justifient. Je tiens simplement à faire remarquer à l'Assemblée et au Gouvernement que les textes relatifs aux règlements de copropriété datent, pour l'essentiel, de 1965, c'est-à-dire de quelque trente ans. C'était alors le début des grandes copropriétés et le gouvernement de l'époque avait promis de tenir compte du phénomène qui était en train de se développer et de déposer un texte pour régler les problèmes auxquels nous essayons aujourd'hui d'apporter des solutions. Dans certaines copropriétés, des travaux ne peuvent pas être effectués par défaut de majorité. C'est vrai, monsieur le ministre. Et c'est la raison essentielle du dépôt de ces amendements.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission a repoussé ces amendements tout en estimant que leurs auteurs rappelaient un vrai problème qui se pose dans nombre de copropriétés.

Toutefois, si la commission a jugé que ce problème était trop important pour être réglé par le biais d'un amendement à ce projet de loi sur l'habitat elle a souhaité que le Gouvernement soumette prochainement au vote du Parlement un texte permettant de le résoudre. Nous aimerions que ces amendements nous permettent au moins d'obtenir des assurances de votre part sur ce point.

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

M. le ministre du logement. Mesdames, messieurs les députés, le garde des sceaux et moi-même travaillons à un toilettage général des dispositions relatives à la copropriété. Dans le cadre d'un comité interministériel sur la ville, nous avons été chargés de le faire à la lumière des situations dans les copropriétés dites dégradées. Cet exa-

men aboutit par lui-même à poser toutes les questions relatives au fonctionnement des copropriétés. Nous devrions être en mesure, dans les mois qui viennent, de saisir le Premier ministre puis de vous présenter, dans un délai qui, je l'espère, sera bref, des dispositions concernant l'ensemble des questions qui se posent en matière de copropriété.

Sous le bénéfice de ces observations, je suggère à MM. Tenaillon, Gengenwin et Guyard de retirer leurs amendements.

La question est certes très importante, mais ces amendements visent à réduire la majorité requise dans les copropriétés dans deux cas particuliers - les décisions concernant de gros travaux et celles relatives à l'adoption des modalités de gestion du syndicat coopératif -- alors que le problème de l'absentéisme se pose dans beaucoup d'autres circonstances. Il nous faut donc trouver une solution générale. C'est pourquoi il est, me semble-t-il, de notre intérêt à tous que la réforme de la copropriété à laquelle nous travaillons débouche dans un délai raisonnable, bien que ce soit un sujet très difficile, vous le savez. Vous pourriez ainsi avoir satisfaction sur les points que vous soulevez et, je l'espère, sur d'autres. Voilà ce que je peux vous dire en l'état actuel des choses. Pour le reste, je m'en remets à l'avis de la commission.

M. le président. M. le ministre a invité les auteurs des amendements à les retirer. Je vais donc les interroger.

La parole est à M. Germain Gengenwin.

M. Germain Gengenwin. A titre personnel, je veux bien accepter les arguments de M. le ministre, à condition que le « délai raisonnable », dont il nous parle ne soit pas le temps de refroidissement du canon ! *(Sourires.)*

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

M. Jacques Guyard. Je m'associe à la démarche de M. Gengenwin. N'étant pas artilleur, je ne sais pas si le temps de refroidissement du canon est la bonne référence *(Sourires)*, mais peut-être pouvons-nous espérer être saisis d'un texte à la session d'automne !

M. le président. La parole est à M. Paul-Louis Tenaillon.

M. Paul-Louis Tenaillon. Il s'agit pas d'un débat de fond extraordinaire, mais de régler au plus vite des problèmes qui se posent dans les grandes copropriétés lorsque des travaux doivent être entrepris. La disposition proposée peut même avoir un caractère transitoire, et nous nous accommoderons de ce que M. le ministre voudra bien nous soumettre par la suite. Mais l'état du patrimoine est tel que j'insiste pour que cette mesure, qui réglerait une situation de fait, soit adoptée par l'Assemblée. Je demande au Gouvernement de bien vouloir nous écouter.

M. le président. Monsieur Gengenwin, vous avez beaucoup parlé par métaphore, périphrase, mais maintenez-vous votre amendement ?

M. Germain Gengenwin. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. Et vous, monsieur Guyard ?

M. Jacques Guyard. J'ai bien compris que M. Tenaillon maintenait son amendement. Dans ce cas, je retire le mien *(Sourires.)*

M. le président. Les amendements identiques n° 70 et 183 sont retirés.

Je mets aux voix l'amendement n° 83.

(L'amendement est adopté.)

M. le ministre du logement. C'est une bonne chose.

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 40, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du quatrième alinéa du II de l'article 23, après le mot : "en matière de référé", insérer les mots : "ou sur requête". »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Il s'agit de tirer les conséquences de la possibilité donnée par le Sénat au syndic de demander la mise en place d'un système d'administration provisoire. Le présent amendement prévoit que le président du tribunal de grande instance pourra, dans ce cas, statuer non seulement comme en matière de référé, mais aussi sur requête.

La commission a tenu à introduire cette précision car le syndic ne peut agir en référé. En effet, cette procédure implique de désigner un adversaire et on imagine mal que le syndic agisse contre sa propre copropriété.

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

M. le ministre du logement. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 40. *(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 127 et 41, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 127, présenté par M. Périssol, est ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du quatrième alinéa du II de l'article 23, substituer au pourcentage : "10 p. 100", le pourcentage : "25 p. 100". »

L'amendement n° 41, présenté par M. Mariton, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du quatrième alinéa du II de l'article 23, substituer au pourcentage : "10 p. 100", le pourcentage : "20 p. 100". »

La parole est à M. Pierre-André Périssol, pour soutenir l'amendement n° 127.

M. Pierre-André Périssol. C'est un amendement d'harmonisation. Il s'agit de simplifier le fonctionnement des copropriétés en harmonisant le pourcentage proposé avec celui correspondant à la demande de convocation d'une assemblée générale.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission pour soutenir l'amendement n° 41 et donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 127.

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission a donné un avis favorable à l'amendement n° 127 et m'a autorisé à retirer l'amendement n° 41.

M. le président. L'amendement n° 41 est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 127 ?

M. le ministre du logement. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 127.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 42, ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du cinquième alinéa du II de l'article 23, après les mots : "conseil syndical et", insérer les mots : ", le cas échéant". »

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

M. François-Michel Gonnnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Dans les copropriétés en difficulté, le syndic n'est pas forcément le principal responsable. Cet amendement permet de le maintenir dans ses fonctions en cas de désignation d'un administrateur provisoire dès lors que le juge estime que cette solution est la plus adéquate.

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

M. le ministre du logement. Avis favorable.

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

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 43, ainsi rédigé :

« Dans le septième alinéa de l'article 23, substituer au mot : "trois", le mot : "six" »

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

M. François-Michel Gonnnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Cet amendement porte de trois à six mois la période, renouvelable une fois, durant laquelle les actions en justice des créanciers peuvent être suspendues. Dans le cas des copropriétés connaissant de graves difficultés, la suspension des poursuites pour une durée d'un an peut, en effet, s'avérer indispensable.

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

M. le ministre du logement. Avis favorable.

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

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 44, ainsi rédigé :

« A la fin du septième alinéa du II de l'article 23, après les mots : "dont la créance", insérer les mots : "contractuelle". »

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

M. François-Michel Gonnnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Toujours dans le même esprit, cet amendement tend à préciser que seules les poursuites afférentes à une créance contractuelle peuvent être suspendues, afin d'éviter que des actions visant à réclamer des dommages et intérêts à la copropriété puissent être interrompues.

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

M. le ministre du logement. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 44. *(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 45, ainsi rédigé :

« Compléter le II de l'article 23 par l'alinéa suivant :

« Art. 29-4. - Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires. »

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

M. François-Michel Gonnnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Cet amendement vise à préciser que les lois de 1984 et de 1985, qui ne sont pas adaptées aux copropriétés, ne peuvent être appliquées à ces dernières lorsqu'elles connaissent des difficultés. Il ne s'agit pas

d'une hypothèse d'école puisque l'application de ces textes a déjà été demandée dans le cadre de contentieux relatifs à des copropriétés en difficulté.

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

M. le ministre du logement. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 45. *(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Tenaillon a présenté un amendement, n° 7, ainsi libellé :

« Compléter l'article 23 par le paragraphe suivant :

« L'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 1 000 F à 20 000 F lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c) de l'article 26. »

La parole est à M. Paul-Louis Tenaillon.

M. Paul-Louis Tenaillon. Cet amendement relève du même esprit que l'amendement n° 83, mais il est beaucoup moins important. Si la commission et le Gouvernement ont la même position que tout à l'heure, compte tenu des explications données, je le retirerai.

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

M. François-Michel Gonnnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission a rejeté cet amendement. Il ne lui est, en effet, pas apparu opportun de mettre en place un régime de sanctions particulier contre les recours abusifs spécifiques aux copropriétés. Les recours abusifs concernent tous les domaines. Ils doivent donc être sanctionnés de la même manière.

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

M. le ministre du logement. Je dois vous dire, mesdames, messieurs, que je suis personnellement extrêmement sensible aux arguments de M. Tenaillon. Ayant, de part mes origines professionnelles, quelque expérience en matière contentieuse, je constate qu'un très grand nombre de procédures sont engagées de façon débridée. Il faut donc clarifier les choses et faire les efforts nécessaires pour que chacun sache bien qu'il prend des risques à plaider abusivement, c'est-à-dire manifestement contre le droit, simplement pour retarder l'application d'obligations, d'engagements contractuels ou de dispositions de droit. Je suis donc favorable à l'amendement.

M. le président Gonnnot, dans sa grande sagesse, nous dit qu'il faudrait sanctionner les recours abusifs dans d'autres domaines. Je le pense aussi, mais puisque nous avons l'occasion de le faire dans ce domaine-là, faisons-le ! Ce sera déjà un progrès.

M. Georges Mesmina et M. Charles Revet. Très bien !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 7. *(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 23, modifié par les amendements adoptés.

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

Après l'article 23

M. le président. M. Périssol a présenté un amendement, n° 135, ainsi libellé :

« Après l'article 23, insérer l'article suivant :

« Il est inséré dans l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, après le quatrième alinéa, un alinéa ainsi rédigé :

« - de soumettre chaque année au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi. »

La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. L'un des problèmes importants rencontrés dans la gestion des copropriétés tient aux difficultés des copropriétaires à faire face aux travaux de grosses réparations. Dans cette perspective, il est très important de mettre au point des mécanismes préventifs d'épargne prévisionnelle.

Par cet amendement, il est proposé que le syndic soumette chaque année au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir. Cette décision, prise à la majorité mentionnée à l'article 25, me semble être de nature à prévenir les risques d'impayés puisqu'elle incite la copropriété à prévoir les travaux de gros entretien et de conservation pour les trois ans à venir et donc à constituer progressivement les moyens de faire face à l'avenir.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission est favorable à cet amendement.

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

M. le ministre du logement. Même avis que M. le président de la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 135.

(L'amendement est adopté.)

Avant l'article 24

M. le président. Je donne lecture de l'intitulé du chapitre VI :

CHAPITRE VI

Dispositions diverses

M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 186, ainsi libellé :

« Avant l'article 24, insérer l'article suivant :

« L'article 6 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi rédigé :

« Toute convention ayant pour objet de résilier un bail ou un droit d'occupation en cours de vali-

dité afin de permettre la libération d'un immeuble à usage d'habitation principale ou professionnel et d'habitation doit à peine de nullité comporter un projet de contrat de location portant sur un local de relogement de l'occupant correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels et à ses responsabilités.

« A peine de nullité, le projet de convention signé par le bailleur du local à libérer et comportant en annexe le projet de contrat de location signé par le bailleur du local de relogement doit être adressé à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Sous la même sanction, la convention et le contrat de location ne peuvent être signées par l'occupant qu'au terme d'un délai de trente jours après leur réception.

« Le projet de convention doit reproduire, à peine de nullité, le texte du présent article.

« Ces dispositions ne sont pas applicables aux occupants bénéficiant de l'article 13 *quater* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires. »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. La disparition du logement social de fait du secteur privé est la cause majeure des difficultés que nous connaissons aujourd'hui. Chaque année, ce sont de 50 000 à 70 000 de ces logements loués souvent à bas prix, et offrant d'ailleurs des conditions matérielles pas toujours excellentes, qui disparaissent ainsi du marché. Cet amendement vise à organiser un peu ce marché du logement social de fait et à en réduire la sortie en prévoyant, en cas de résiliation d'un bail en cours de validité mais dans des conditions légales normales, l'obligation de proposer un nouveau logement au locataire amené à quitter celui qu'il occupe.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Avis défavorable de la commission, qui a estimé que les dispositions proposées par M. Guyard n'avaient pas leur place dans ce projet de loi.

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

M. le ministre du logement. Même avis que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 186.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 187, ainsi rédigé :

« Avant l'article 24, insérer l'article suivant :

« 1. - Toute personne qui loue un local à un loueur en meublé, défini par l'article 2 de la loi n° 49-458 du 2 avril 1949 accordant le bénéfice du maintien dans les lieux à certains clients des hôtels, pensions de famille et meublés, a droit au renouvellement de son contrat pour une période d'un an.

« Dans ce cas, le contrat fait l'objet d'un acte écrit. Sauf convention contraire, le droit à renouvellement porte sur le dernier local occupé.

« Le loueur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer l'occupant avec un préavis de trois mois. Si l'occupant accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

« Le loueur qui, pour motif légitime, et sérieux autre que celui visé à l'alinéa précédent, ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer l'occupant en respectant le même préavis.

« Lorsque le loueur en meublé bénéficie d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat de l'occupant peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

« Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

« L'occupant peut résilier le contrat renouvelé à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

« Les préavis mentionnés aux alinéas précédents courent à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception.

« Les personnes qui, à la date de la publication de la loi, résidaient depuis un an au moins dans un local loué en meublé bénéficient des dispositions du présent article.

« II. - Lorsque le loueur en meublé, propriétaire ou gérant du fonds, doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informe les occupants bénéficiaires du contrat mentionné au I du présent article trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de mise en œuvre de la procédure de redressement judiciaire prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985, la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration des contrats en cours de validité ou avant le relogement des occupants bénéficiaires desdits contrats dans les conditions de forme prévues par l'article 6 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation. »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Dans le même esprit que le précédent, cet amendement vise à accorder une forme de protection évidemment plus limitée, aux locataires des meublés qui sont, actuellement, parmi les plus fragiles de tous les locataires et se situent à la frange de l'habitat fixe et de l'errance. Il nous est donc apparu utile d'introduire ici un minimum de protection, en termes de maintien dans les lieux, sous la forme d'un contrat annuel.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Avis défavorable de la commission, bien que le problème soulevé par M. Guyard ne manque pas de réalité. En effet, il faut se méfier des effets pervers de ce genre de dispositif : il risquerait d'entraîner la disparition de nombreux meublés en France, pénalisant d'abord les populations que les auteurs de l'amendement entendent protéger, c'est-à-dire les familles ou les personnes les plus défavorisées.

M. Georges Mesmin. Bien sûr !

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

M. le ministre du logement. Si l'amendement de M. Guyard a le mérite de poser une vraie question, je partage le point de vue de la commission sur les inconvénients qu'il y aurait à l'adopter.

Toutefois, comme la commission, sous l'autorité de son président et de son rapporteur, a appelé très vivement notre attention sur la situation juridique des occupants de meublés, je peux annoncer à l'Assemblée que nous allons ouvrir ce dossier et essayer de rechercher ensemble - cela

répondra à votre souhait, monsieur Guyard - quelle protection juridique il est possible de donner à ces personnes. Ce ne peut pas être la même que celle dont bénéficient les locataires de logements ordinaires, c'est-à-dire libres de meubles, mais elle ne doit pas être, pour autant, totalement inexistante.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 187.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 188, ainsi rédigé :

« Avant l'article 24, insérer l'article suivant :

« Compléter la première phrase du premier alinéa de l'article 62 de la loi n° 91-650 portant réforme des procédures civiles d'exécution par les mots : "en présence du mandataire, spécialement habilité, du représentant de l'Etat dans le département". »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Il est de plus en plus fréquent que des expulsions prononcées par décision de justice soient, dans un délai assez long au demeurant, exécutées par ministère d'huissier, mais en dehors de la présence de la force publique. L'huissier se présente sans avoir prévenu le sous-préfet de l'arrondissement ni obtenu le concours de la police et il procède à l'expulsion, souvent par intimidation, en tout cas dans des conditions qui ne permettent pas aux services sociaux de faire leur travail.

Nous savons tous que ce type de procédure coûte fort cher aux collectivités, lorsqu'elles se retrouvent avec les familles sur les bras et qu'il leur faut les reloger en urgence à l'hôtel. Plus cher encore lorsque la direction des affaires sociales doit placer les enfants à raison de 700 francs par jour pour chacun d'eux. Je viens de vivre un cas où les deux enfants d'une famille expulsée ont dû être placés pendant deux mois. A ce tarif, on aurait pu payer le loyer pendant fort longtemps !

Mon amendement vise à poser une condition qui me paraît essentielle pour moraliser l'expulsion et apporter à ceux qu'elle concerne un minimum de garanties.

Je ne suis pas systématiquement hostile aux expulsions. Lorsqu'elles sont légitimes, il faut naturellement y procéder, mais dans le respect de certaines règles. C'est pourquoi je demande que l'expulsion ait lieu « en présence du mandataire, spécialement habilité, du représentant de l'Etat dans le département ».

Il s'agit, en général, du commissaire de police. Mais ce qui compte, c'est moins la présence de la police au moment de l'expulsion que la possibilité donnée au préfet, qui aura ainsi été prévenu, même peu de temps à l'avance, de consulter les services sociaux de la commune concernée et de vérifier qu'une procédure sociale n'est pas en cours. Sur une vingtaine d'expulsions exécutées sans la présence de la force publique qui ont eu lieu dans ma ville ces deux dernières années, une dizaine de cas étaient en cours de règlement, c'est-à-dire qu'un dossier FAIL ou FARG était en voie de constitution. Souvent même, l'expulsion intervient à un moment où la procédure sociale est déjà en œuvre, car la logique et le temps de l'huissier ne sont pas ceux des acteurs du service social, si bien qu'on aboutit à des absurdités dramatiques pour les familles, coûteuses pour la collectivité et inefficaces du point de vue de l'objet recherché.

La présence du mandataire du représentant de l'Etat au moment de l'expulsion apporte la garantie d'une discussion préalable, que je crois vraiment nécessaire et qui ne remet pas en cause, j'y insiste, le principe de l'expul-

sion, qu'il n'est pas question de contester. Il m'est arrivé d'aller appuyer des expulsions dans ma commune, parce que ne pas payer son loyer quand on gagne 30 000 francs par mois, c'est vraiment se moquer du monde ! Mais, dans bon nombre de cas, l'expulsion se déroule dans des conditions telles que la dignité des gens et de l'action sociale est sérieusement mise en cause.

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

M. François-Michel Gannot, président de la commission, rapporteur suppléant. En commission, M. Guyard avait donné une explication beaucoup moins apocalyptique, socialement en tout cas, de son amendement. Il avait simplement relevé certains dysfonctionnements qui se produisent lorsque l'expulsion a lieu sans l'intervention de la force publique et qui tiennent à la complexité des procédures. La commission a émis un avis favorable, jugeant elle aussi préférable l'intervention d'un représentant habilité du préfet, qui ne sera pas forcément le commissaire de police, comme la loi le prévoit aujourd'hui. Le mandataire du préfet accompagnant l'huissier pourra vérifier le suivi social de la famille et envisager toutes les hypothèses permettant de régler le dossier.

Mais je ne voudrais pas que l'on donne une dimension exagérée à ce problème. Nous avons simplement voulu rationaliser une procédure qui donne certes lieu à quelques excès, mais que la législation en vigueur entoure déjà de solides garanties.

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

M. le ministre du logement. Dans son esprit, cet amendement ne souffre guère de désaveu, puisque, d'ores et déjà, en France, aucune expulsion ne peut être exécutée par la force, lorsqu'il y a résistance de l'intéressé, sans le concours de l'autorité publique. Il serait inexact de prétendre le contraire.

Mme Muguette Jacquaint. Cela existe pourtant !

M. le ministre du logement. Autrement dit, l'amendement de M. Guyard est, de ce point de vue, redondant.

Il ne l'est pas, en revanche, s'il s'agit de la démarche initiale, lorsque, le jugement ayant été prononcé, l'huissier se rend au domicile de la personne concernée pour le lui signifier et lui demander de quitter les lieux. Cette première démarche, en effet, ne se fait pas aujourd'hui en présence de l'autorité publique, tout simplement parce que c'est matériellement impossible dans beaucoup de départements, faute de disposer des personnels nécessaires. Serait-ce d'ailleurs bien utile durant cette phase-là ? Je ne le crois pas. C'est durant la deuxième phase que cela s'avère non seulement utile mais indispensable. Il s'agit de protéger les droits fondamentaux de la personne. Donc l'expulsion ne peut être exécutée de force que par l'autorité publique.

Autrement dit, je ne sais pas bien, finalement, quel est le sens ou la portée de cet amendement. La signification du jugement est une démarche d'huissier, et il ne serait pas heureux, me semble-t-il, de lui imposer la présence de l'autorité publique. Quant à l'exécution forcée de la mesure, elle requiert le concours de la force publique et c'est une procédure entourée de garanties. A ce point du débat, monsieur Guyard, j'avoue, je le répète, ne pas bien percevoir l'intérêt de votre amendement.

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

M. Jacques Guyard. C'est que nous ne vivons pas les mêmes réalités selon les départements. Je fais bien allusion, monsieur le ministre, à la deuxième procédure. Pour la première, lorsque l'huissier vient simplement signifier le jugement, il est évident que la présence de la force

publique n'est pas nécessaire. En revanche, au moment où l'expulsion est exécutée, on constate que la force publique est de moins en moins présente : une fois sur trois seulement dans ma commune et les communes avoisinantes de l'Essonne. Dans deux cas sur trois, l'huissier agit seul, chacun selon sa méthode. Parfois il se renseigne sur les habitudes de la famille et il fait déposer les meubles sur le trottoir en son absence. En pareil cas, il n'y a pas usage de la force, mais le résultat est là. Et puis il arrive aussi qu'on assiste à des manœuvres d'intimidation ! Je ne dis pas que l'huissier et ses aides expulsent physiquement les gens en les frappant. Mais souvent la manœuvre d'intimidation est telle qu'il est nécessaire de moraliser la procédure, et c'est la première raison pour laquelle je demande la présence d'un représentant habilité de l'Etat.

S'y ajoute un vrai problème de coordination des services sociaux. Dans l'un des derniers cas difficiles que j'ai connus, la famille était suivie par sept assistants sociaux, pas moins, entre la CAF, le CCAS de la ville, le secteur, la société d'HLM, l'entreprise où travaillait la mère, l'assistance sociale scolaire pour les impayés de l'enfant au collège, etc. Faute de coordination entre les services, le représentant de l'Etat ne peut pas être informé s'il n'affecte pas plus spécialement une personne à cette tâche. Ce n'est pas nécessairement la présence de la police que je demande. Je souhaite simplement que le préfet soit représenté par quelqu'un qui soit informé du suivi de l'affaire dans les différents services sociaux. En effet, je le répète, les solutions que l'on peut alors mettre en œuvre sont beaucoup moins coûteuses qu'une expulsion déclenchée en urgence. Je ne demande pas de crédits supplémentaires ; je propose simplement de mieux utiliser des crédits existants, mais disséminés. Nous connaissons tous ces problèmes de coordination.

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

M. Germain Gengenwin. L'expérience est effectivement différente dans chaque circonscription. Pour ce qui me concerne, je n'ai pas besoin de demander la présence d'un représentant de l'Etat car, très souvent, le sous-préfet vient lui-même enquêter sur place, ce qui prouve ses grandes qualités humaines.

Par ailleurs, il n'est pas rare que le député soit saisi à la fois par la famille qui doit être expulsée et par le propriétaire. En effet, l'occupant qui doit libérer le logement n'est pas toujours dans l'incapacité de payer. Et la protection légale dont profitent indûment les locataires de mauvaise foi dissuade les investisseurs, monsieur le ministre. Il faut faire la distinction entre les mauvais payeurs et les familles qui sont effectivement dans le « pétrin », pour lesquelles on doit envisager d'autres mesures. Sinon, l'investissement dans la pierre et le logement locatif en pâtira.

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

M. le ministre du logement. Je vous remercie, monsieur Guyard, des précisions que vous avez bien voulu nous fournir. Le débat ne porte donc que sur la question de savoir si la présence de l'autorité publique est requise lors de l'exécution de l'expulsion. Elle l'est évidemment puisqu'aucune expulsion ne peut être effectuée de force, hormis par l'autorité publique. En réalité, le dispositif que vous nous proposez est en retrait par rapport au droit actuel dans la mesure où vous demandez simplement la présence de l'autorité publique, alors qu'en droit français, c'est l'autorité publique qui a seule l'usage de la force et

non pas l'huissier. Par conséquent, votre amendement aurait pour effet de réduire la protection des personnes expulsées.

L'exécution des décisions de justice est un sujet extrêmement délicat et d'une grande complexité qui mérite toute notre attention. M. Gengenwin a raison de dire que les expulsions doivent être normalement exécutées sous peine de décourager complètement les Français d'épargner pour acheter des logements et les louer ensuite à des familles qui en ont besoin. Mais il faut aussi être très attentif à toutes les garanties que requiert la mise en œuvre des mesures d'expulsion sur le plan humain et social.

Dans mes fonctions de ministre du logement, je m'efforce, avec les moyens qui sont les miens, de concilier les points de vue, d'une part, en faisant respecter le droit tel qu'il résulte des décisions de justice et, d'autre part, en veillant à ce que la mise en œuvre de ces décisions de justice soit entourée de toutes les garanties de droit, mais aussi de toutes les protections d'ordre social que justifient les difficultés de tous ordres des familles.

Il y a déjà de long mois, justement parce que l'affaire est complexe, j'ai pris l'initiative de solliciter M. le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur, et M. le ministre d'Etat, garde des sceaux, pour qu'ils m'aident à clarifier et à préciser les modalités d'intervention de l'ensemble des services de l'Etat sur le terrain. Une circulaire à ce sujet, comportant toutes les instructions annexes nécessaires, est désormais prête et devrait être signée et diffusée aux préfets dans les prochains jours. Elle aura pour objet, et je l'espère pour effet, de répondre à l'ensemble des préoccupations qui tournent autour de l'exécution des décisions de justice, question dont je comprends qu'elle puisse préoccuper M. Guyard, d'un point de vue que je trouve parfaitement légitime, tout comme M. Gengenwin, d'un autre point de vue qui ne l'est pas moins.

C'est la conciliation entre ces deux impératifs les uns et les autres qui est le travail difficile des préfets.

M. Germain Gengenwin. Eh oui !

M. le ministre du logement. Cette circulaire ne résoudra pas tout, mais elle donnera aux services, qui en ont bien besoin, des instructions aussi précises et aussi fortes que possible, pour qu'ils puissent répondre à l'ensemble de vos préoccupations.

Peut-être M. Guyard jugera-t-il que l'annonce que je lui fais en cet instant répond à la question qu'il se pose. S'il maintenait son amendement, je mets en garde l'Assemblée contre une disposition dont je redoute qu'elle ne soit plus restrictive que la loi en vigueur pour les droits des personnes menacées d'expulsion.

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

M. Jacques Guyard. Compte tenu de votre déclaration, monsieur le ministre, et de la circulaire que vous annoncez pour améliorer la situation, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 188 est retiré.

Article 24

M. le président. « Art. 24. - I. - L'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 351-14. - Il est créé dans chaque département une commission compétente pour :

« 1° Décider, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'aide personnalisée au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge ;

« 2° Statuer sur les demandes de remise de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement en cas de réclamation d'un trop-perçu effectuée par l'organisme payeur ;

« 3° Statuer sur les contestations de décisions des organismes ou services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement.

« Cette commission est présidée par le préfet ou son représentant.

« Un décret détermine sa composition, le délai dans lequel elle doit être saisie et les conditions dans lesquelles elle peut déléguer aux services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement tout ou partie de ses compétences à l'exception de celle mentionnée au 1° ci-dessus.

« Les recours relatifs à ces décisions sont portés devant la juridiction administrative. »

« II. - *Supprimé.*

« III. - Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, les décisions des organismes payeurs relatives aux demandes de remise de dette présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement après constatation d'un trop-perçu de leur part sont validées en tant que ces organismes avaient reçu subdélégation des sections départementales des aides publiques au logement pour statuer sur lesdites demandes en application des directives des 30 octobre 1987 et 21 octobre 1992 du Fonds national de l'habitation. »

La parole est à Mme Françoise Hostalier, inscrite sur l'article.

Mme Françoise Hostalier. Monsieur le ministre, j'aimerais obtenir de vous une simple précision en ce qui concerne l'attribution de l'allocation de logement temporaire ou transitoire, dite ALT.

Nous avons précédemment adopté des amendements donnant la possibilité à des associations, des communes ou des groupements de communes, de créer des centres d'hébergement d'urgence. Actuellement, les associations qui gèrent le logement temporaire des personnes en difficulté ou en attente de relogement peuvent bénéficier de l'ALT. Cette allocation, définie par l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale, obéit à des règles d'attribution assez strictes. Elle est versée en fonction d'un dossier établi par l'association et qui doit être agréé par le préfet. Ce dossier doit décrire l'action d'hébergement, mais également le public auquel elle s'adresse.

Je sais bien que les allocations ne dépendent pas tout à fait de vous...

M. le ministre du logement. Si peu de choses dépendent de moi, madame !

M. Charles Revet. Oh, monsieur le ministre !

Mme Françoise Hostalier. ... mais, à votre avis, les associations qui feront de l'hébergement d'urgence pourront-elles entrer dans le cadre d'attribution de l'allocation de logement temporaire ?

M. le président. La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Comme je l'ai dit dans la discussion générale, avec l'article 24 nous abordons une des dispositions les plus positives de ce texte, puisqu'elle répond à une question essentielle concernant le financement de l'aide à la personne pour le logement.

Au mois de mars de l'année dernière, l'APL n'avait pas été revalorisée en raison - nous avait-on dit - du faible taux de l'inflation. Pourtant cette aide est indispensable aux familles modestes pour pouvoir faire face au paiement de leur loyer.

Vous avez annoncé, monsieur le ministre, qu'elle pourrait être revalorisée au 1^{er} juillet. L'examen de ce projet de loi sur l'habitat me paraît être l'occasion de nous dire de quel ordre sera cette revalorisation de l'APL que tant de familles attendent.

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

M. le ministre du logement. Je suis très heureux que Mme Jacquaint ait bien voulu trouver une ombre de satisfaction dans le projet de loi que nous examinons sous son regard sévère.

Mme Muguette Jacquaint. J'aurais pu en trouver d'autres, monsieur le ministre. Cela ne tenait qu'à vous !

M. le ministre du logement. Bien entendu !

Je suis navré de ne pas pouvoir répondre à la question que vous m'avez posée sur les conditions de la revalorisation de l'aide personnalisée au logement. Elle est actuellement en cours de délibération ; il m'est donc difficile de vous donner des indications précises.

Sur la question que m'a posée Mme Hostalier, je peux la rassurer. Il est en effet possible que les associations en question bénéficient de l'allocation de logement temporaire, sous réserve qu'elles ne touchent pas d'autres allocations, car elles ne seraient pas cumulables, et que les personnes hébergées ne touchent pas elles-mêmes l'aide au logement. On ne peut pas toucher deux fois l'allocation logement même si, malheureusement, je sais que cela se produit trop souvent. C'est notamment le cas pour les étudiants : deux allocations logement sont allouées pour le même logement. Mais la loi ne l'autorise pas. Si l'on bénéficie soi-même de l'allocation logement, l'association ne peut pas la toucher.

Sous cette réserve, l'association peut bénéficier de l'allocation de logement temporaire. Cette réponse, madame Hostalier, devrait vous combler sous réserve que votre idée n'était pas de demander le cumul de deux allocations logement sur le même logement au même moment.

M. le président. La parole est à Mme Françoise Hostalier.

Mme Françoise Hostalier. Je comprends bien, monsieur le ministre, mais les centres qui assurent un hébergement d'urgence reçoivent des personnes qui n'y restent parfois que quelques jours. Ils n'ont pas toujours le temps de vérifier si elles touchent ou non une allocation. Beaucoup d'associations ne pourraient pas, dans ce cas, bénéficier de l'ALT.

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

M. le ministre du logement. Madame le député, c'est le cas des centres d'hébergement déjà existants. Cette situation de droit est connue depuis de très nombreuses années. Que ces centres se plaignent de ce que les fonds dont ils disposent ne sont pas suffisants, nous le savons. La réponse ne relève pas de ma compétence, comme vous l'avez reconnu tout à l'heure, mais du ministre d'Etat, ministre des affaires sociales, de la santé et de la ville.

Je le répète, l'état du droit est bien connu en la matière : il n'y aura pas cumuli d'allocations sur le même logement ou sur la même personne au même moment.

M. le président. La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Je souhaite revenir sur la question de l'APL...

M. le ministre du logement. Fort intéressante !

Mme Muguette Jacquaint. ... qui est très intéressante, et sur la proposition de l'octroyer aux centres d'hébergement temporaire.

Je comprends bien leurs difficultés et je ne suis pas opposée à ce qu'on les aide, mais vous avez soulevé, monsieur le ministre, le véritable problème : leur manque de moyens. J'avais eu l'occasion, lors de la discussion du budget, à la fin de l'année dernière, de montrer qu'on leur avait supprimé à peu près 300 millions alors même que leurs besoins sont de plus en plus importants. J'espère bien que, lors de la discussion du prochain budget, on augmentera leurs moyens.

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

Je mets aux voix l'article 24.

(L'article 24 est adopté.)

Article 25

M. le président. « Art. 25. - I. - Après l'article L. 351-2-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 351-2-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 351-2-2. - Les organismes bénéficiaires de prêts visés aux 2^o, 3^o et 5^o de l'article L. 351-2 dans le cadre de programmes de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements locatifs sont autorisés à constater en charges différées dans leurs comptes sociaux le montant correspondant à la somme que l'établissement prêteur est en droit de leur réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière à ce que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur. »

« II. - Les dispositions du I sont applicables aux prêts contractés antérieurement à la date de publication de la présente loi. »

Je suis saisi de deux amendements, n^{os} 46 et 136, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n^o 46 présenté par M. Mariton, rapporteur est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du dernier alinéa du paragraphe I de l'article 25 :

« Art. L. 351-2-2. - Les organismes visés à l'article L. 411-2 ainsi que les sociétés d'économie mixte pour leurs logements conventionnés, lorsqu'ils bénéficient de prêts visés aux 2^o, 3^o et 5^o de l'article L. 351-2 dans le cadre... (le reste sans changement). »

L'amendement n^o 136, présenté par M. Périssol, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du deuxième alinéa du I de l'article 25 :

« Les organismes privés, autres que ceux visés au L. 411-2 bénéficiaires de prêts visés... »

La parole est à M. le président de la commission, pour soutenir l'amendement n^o 46.

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Cet amendement tend à préciser que le mécanisme de comptabilisation en charges différées des intérêts compensateurs, prévu par l'article 25, ne s'applique qu'aux organismes d'HLM et aux SEM, pour leurs logements conventionnés.

M. le président. La parole est à M. Pierre-André Périssol, pour soutenir l'amendement n^o 136.

M. Pierre-André Périssol. Le problème est très technique, mais je vais être bref.

Pour que les organismes d'HLM, notamment, pratiquent des loyers conformes à leur vocation sociale, les pouvoirs publics ont prévu un mécanisme de prêts à

annuités progressives, qui permet d'équilibrer les loyers en début de mise en location. Par conséquent, il importe que les règles comptables qui permettent de respecter cet objectif ne soient pas en contradiction avec les dispositions de la directive européenne.

Je propose donc d'exclure les organismes d'HLM des dispositions de l'article 25 et, par l'amendement suivant, n° 137, de préciser l'article L. 423-3 du code de la construction et de l'habitation, qui vise les règles comptables applicables aux organismes d'HLM.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 136 ?

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission l'a rejeté, M. Périssol dans la mesure où il est contraire à l'amendement n° 46.

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

M. le ministre du logement. Cet avis est partagé par le Gouvernement.

Il est favorable à l'amendement n° 46, présenté par la commission et, par conséquent, défavorable à l'amendement n° 136, présenté par M. Périssol.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 46. *(L'amendement est adopté.)*

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 136 n'a plus d'objet.

M. Périssol a présenté un amendement, n° 137, ainsi libellé :

« Compléter le I de l'article 25 par l'alinéa suivant :

« Le premier alinéa de l'article L. 423-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Sans préjudice des compétences dévolues au comité de la réglementation bancaire et à la commission bancaire en ce qui concerne les sociétés de crédit immobilier, les organismes d'HLM, visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont des règles financières, budgétaires et comptables propres, adaptées aux caractéristiques de leur activité. Ces règles sont fixées par décret. »

La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Cet amendement s'inspire du précédent. Compte tenu de sa technicité, pour gagner du temps, je ne le réexpose pas.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Avis défavorable.

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

M. le ministre du logement. Avis défavorable.

M. Pierre-André Périssol. Je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 137 est retiré.

Je suis saisi de deux amendements, n° 47 rectifié et 74, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 47 rectifié, présenté par M. Mariton, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Compléter le I de l'article 25 par l'alinéa suivant :

« Les organismes visés à l'article L. 411-2 ainsi que les sociétés d'économie mixte pour leurs logements locatifs sociaux lorsqu'ils bénéficient de prêts aidés par l'Etat pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer sont autorisés à constater en charges différées dans leurs comptes sociaux le montant correspondant à la

somme que l'établissement prêteur est en droit de leur réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur. »

L'amendement n° 74, présenté par M. Boyon et M. Léon Bertrand, est ainsi libellé :

« I. - Après le I de l'article 25, insérer le paragraphe suivant :

« I bis. - Il est inséré dans le code de la construction et de l'habitation après l'article L. 472-2, un article L. 472-3 ainsi rédigé :

« Les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte bénéficiaires de prêts aidés par l'Etat pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer sont autorisés à constater en charges différées dans leurs comptes sociaux le montant correspondant à la somme que l'établissement prêteur est en droit de leur réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière à ce que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur. »

« II. - En conséquence, rédiger ainsi le début du II de cet article :

« II. - Les dispositions du I et du I bis sont applicables... *(le reste sans changement).* »

La parole est à M. le président de la commission, pour soutenir l'amendement n° 47 rectifié.

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Cet amendement vise à étendre aux départements d'outre-mer le dispositif de l'article 25 du projet de loi.

M. le président. La parole est à M. Jacques Boyon, pour défendre l'amendement n° 74.

M. Jacques Boyon. L'amendement n° 74, que j'ai déposé avec mon collègue Léon Bertrand, va dans le même sens que celui que vient de défendre le président de la commission. La rédaction étant peu différente, je laisse le soin à l'Assemblée de choisir la meilleure.

L'essentiel est que les sociétés d'économie mixte d'outre-mer et les organismes de d'HLM puissent bénéficier des mêmes dispositions en matière de charges différées que celles que les sénateurs ont judicieusement prévues pour les mêmes organismes de la métropole.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 74 ?

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Sans doute par orgueil, la commission a préféré sa rédaction à celle de M. Boyon.

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

M. le ministre du logement. Même avis que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 47 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 74 n'a plus d'objet.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 25, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 25, ainsi modifié, est adopté.)

Article 26

M. le président. « Art. 26. - Après le premier alinéa de l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement mentionné à l'article L. 353-14 qui bénéficie de l'attribution d'un autre logement mentionné au même article est ramené à deux mois. »

Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix l'article 26.

(L'article 26 est adopté.)

M. le président. Avant de passer à l'article 27, le président de séance vous informe qu'il reste quelque quarante amendements à discuter. Il serait prêt à faire don de sa personne à la séance pour autant qu'elle ne se prolonge pas trop longtemps (Sourires).

M. Charles Revet. Nous connaissons votre dévouement !

M. le président. Encore faut-il que chacun soit concis.

M. Charles Revet. Nous avons bien reçu le message !

Article 27

M. le président. « Art. 27. - Après le neuvième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« - réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires ;

« - à l'initiative du maire de la commune d'implantation ou du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. »

M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 48, ainsi rédigé :

« Au début du dernier alinéa de l'article 27, substituer aux mots : "à l'initiative", les mots : "avec l'accord". »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. M'autorisez-vous, monsieur le président, à soutenir en même temps l'amendement n° 59 ?

M. le président. Bien volontiers.

J'en donne lecture.

M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 59, ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa de l'article 27, après les mots : "d'implantation", substituer au mot : "ou", le mot : "et". »

Vous avez la parole, monsieur Gonnot.

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Ces deux amendements visent à renforcer les conditions mises à l'intervention éventuelle des organismes d'HLM dans les copropriétés dégradées en tant que syndics ou administrateurs de biens, en exigeant l'accord du maire et du préfet.

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

M. le ministre du logement. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 48. (L'amendement est adopté.)

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

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

Je mets aux voix l'article 27, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 27, ainsi modifié, est adopté.)

Article 28

M. le président. « Art. 28. - Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par huit alinéas ainsi rédigés :

« Elles ont également pour objet :

« - de réaliser toutes les opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, pour leur compte, avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, et pour le compte de tiers, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet, dans les conditions fixées par leur statut. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions de l'article L. 443-14 du présent code ne sont pas applicables aux cessions de terrains non bâtis rendues nécessaires par la réalisation de ces opérations ;

« - de réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires.

« Elles peuvent, en outre :

« - intervenir comme prestataires de services des sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet, dans les conditions fixées par leur statut ;

« - réaliser, pour des personnes privées, des prestations de services, dans le cadre d'opérations portant sur des immeubles d'habitation à usage locatif financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet ;

« - à l'initiative du maire de la commune d'implantation ou du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés ;

« - réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article 421-1. »

M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 49, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi la première phrase du troisième alinéa de l'article 49 :

« de réaliser, dans les conditions fixées par leur statut, toutes les opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, soit pour leur compte avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers lorsqu'elles ont été agréées à cet effet. »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Amendement rédactionnel.

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

M. le ministre du logement. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 49.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 50, ainsi rédigé :

« I. — Au début du sixième alinéa de l'article 28, après le mot : "intervenir", insérer les mots : ", dans les conditions fixées par leur statut,".

« II. — En conséquence, supprimer à la fin de cet alinéa les mots : ", dans les conditions fixées par leur statut". »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Amendement rédactionnel.

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

M. le ministre du logement. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 50.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 51, ainsi rédigé :

« Supprimer le septième alinéa de l'article 28. »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Cet amendement vise à supprimer une disposition qui étend d'une manière jugée excessive par la commission les compétences des sociétés anonymes d'HLM en les autorisant à réaliser des prestations de services pour des personnes privées.

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

M. le ministre du logement. Je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée nationale.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 51.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 52, ainsi rédigé :

« Au début du huitième alinéa de l'article 28, substituer aux mots : "à l'initiative", les mots : "avec l'accord". »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. M'autorisez-vous, monsieur le président, à défendre en même temps l'amendement n° 60 ?

M. le président. Bien volontiers.

J'en c'onne lecture.

M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 60, ainsi rédigé :

« Dans le huitième alinéa de l'article 28, après les mots : "d'implantation", substituer au mot : "ou", le mot : "et". »

Vous avez la parole, monsieur Gonnot.

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Ces deux amendements visent à exiger l'accord du maire et du préfet pour que les sociétés anonymes d'HLM puissent intervenir en tant que syndicats ou administrateurs de biens sur des copropriétés dégradées.

Il s'agit, comme à l'article 27 pour les OPAC, de mieux encadrer les extensions de compétences de ces organismes.

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

M. le ministre du logement. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 52.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 60.
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 28, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 28, ainsi modifié, est adopté.)

Article 29

M. le président. « Art. 29. — Après le sixième alinéa (5°) de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires. »

L'amendement n° 82 n'est pas soutenu.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 29.

(L'article 29 est adopté.)

Article 30

M. le président. « Art. 30. — Après le premier alinéa de l'article L. 422-3-2, du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent également, lorsqu'elles sont titulaires de l'autorisation visée au premier alinéa, réaliser, pour des personnes privées, des prestations de services, dans le cadre d'opérations portant sur des immeubles d'habitation à usage locatif financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat. »

M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 53, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 30. »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Comme pour les sociétés anonymes d'HLM, il s'agit d'éviter que les sociétés anonymes coopératives de production d'HLM ne puissent effectuer des prestations de services pour des personnes privées.

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

M. le ministre du logement. Je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 53.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 30 est supprimé.

Après l'article 30

M. le président. Les amendements nos 139 et 138 rectifiés ne sont pas soutenus.

Article 31

M. le président. « Art. 31. - Le III de l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les sociétés anonymes de crédit immobilier peuvent, en dehors des cas prévus au I et au II, soit directement à titre accessoire, soit par l'intermédiaire des filiales visées à l'article L. 422-4-2 du présent code, réaliser toutes opérations de prêts immobiliers, de construction, de réhabilitation, de maîtrise d'ouvrage et de prestations de services liées à l'habitat dans les conditions et limites précisées par les clauses types.

« Les opérations réalisées au titre des paragraphes I, II et du présent III du présent article ne peuvent avoir pour objet la constitution d'un patrimoine locatif pour les sociétés anonymes de crédit immobilier ou pour les sociétés visées à l'article L. 422-4-2 précité. Toutefois, ne sont pas considérées comme constituant un patrimoine locatif au sens du présent article la location des immeubles inventés d'une opération d'accession à la propriété comptabilisés en éléments du stock, la location, en attente de la revente, des immeubles acquis sur adjudication et la location des parties inoccupées des sièges sociaux des sociétés visées au présent article, lorsqu'elles sont réalisées dans les conditions définies par les clauses types mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 422-5 du présent code. »

M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 54, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 31 :

« Dans le premier alinéa du paragraphe III de l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : "construction," sont insérés les mots : "de réhabilitation". »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Cet amendement vise, d'une part, à simplifier la rédaction du deuxième alinéa de l'article 31 et, d'autre part, à supprimer le dernier alinéa de cet article qui prévoit, dans un premier temps, que les SACI ne peuvent avoir de patrimoine immobilier avant de leur permettre, dans un second temps, d'avoir recours à plusieurs moyens ne pouvant avoir pour résultat que la constitution d'un tel patrimoine.

Sans parler des problèmes de principe posés, cette présentation parut cohérente à la commission.

M. le président. L'amendement n° 142, qui aurait pu faire l'objet d'une discussion commune avec l'amendement n° 54, n'est pas soutenu.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 54 ?

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 54. (L'amendement est adopté.)

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

Article 32

M. le président. « Art. 32. - Le troisième alinéa de l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation est supprimé. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 32.

(L'article 32 est adopté.)

Article 33

M. le président. « Art. 33. - Dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le Gouvernement présentera un rapport d'information au Parlement établissant les conditions d'application des règlements de copropriété entre les organismes d'habitations à loyer modéré et les acquéreurs de logements d'habitation à loyer modéré. »

M. Mariton, rapporteur, a présenté un amendement, n° 55, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 33 :

« Dans un délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport sur le fonctionnement des copropriétés issues des dispositions de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation. »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Il s'agit d'un amendement à caractère rédactionnel, mais il reporte, en outre, à trois ans le délai dans lequel le rapport prévu à cet article devra être présenté. Tout délai inférieur empêcherait de procéder à une analyse qui soit à la fois sérieuse et significative du fonctionnement des copropriétés issues de la vente d'HLM. Du moins, c'est l'avis de la commission.

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

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 55. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 33.

Article 22 (précédemment réservé)

Après l'article 33

M. le président. Nous en revenons à l'examen des amendements n° 210 et 124 de **M. Périssol**, à l'article 22, qui avaient été réservés à la demande de la commission.

Ces deux amendements peuvent être soumis à une discussion commune avec l'amendement n° 56 de la commission, portant article additionnel après l'article 33.

L'amendement n° 210, présenté par **M. Périssol**, est ainsi libellé :

« Après le II de l'article 22, insérer le paragraphe suivant :

« Après l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Dans toutes les copropriétés un fonds de prévoyance pour l'exécution de grosses réparations est créé.

« Ce fonds est déposé sur un compte spécial rémunéré et ne peut servir qu'au règlement des travaux de grosses réparations.

« Le syndic indique annuellement à la copropriété le niveau des provisions nécessaires au regard des travaux prévisibles à cinq ans.

« Ce fonds est alimenté :

« - par les nouveaux copropriétaires lors des acquisitions ;

« - par les anciens copropriétaires par un régime transitoire progressif.

« Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. »

L'amendement n° 124, présenté par M. Périssol, est ainsi libellé :

« Après le II de l'article 22, insérer le paragraphe suivant :

« Après l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Dans toutes les copropriétés issues des dispositions de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, un fonds de prévoyance pour l'exécution de grosses réparations est créé ; il est alimenté par les copropriétaires au moment de l'achat à hauteur des provisions de grosses réparations comptabilisées par l'organisme HLM à destination des travaux relevant de la nouvelle copropriété.

« Ce fonds est déposé sur un compte spécial rémunéré et ne peut servir qu'au règlement des travaux de grosses réparations.

« En fonction des dépôts ainsi faits, le syndicat de copropriété peut réaliser les travaux et bénéficier de l'octroi de prêts pour le financement des dépenses de réparations et d'amélioration du ou des immeubles de la copropriété.

« Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. »

L'amendement n° 56, présenté par M. Mariton, rapporteur, est ainsi libellé :

« Après l'article 33, insérer l'article suivant :

« I. - Après l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Dans toutes les copropriétés un plan d'épargne pour l'exécution des grosses réparations, alimenté par les copropriétaires, peut être créé, sous forme de placement à court ou moyen terme sur un fonds d'épargne.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles, en fonction des dépôts ainsi faits, le syndicat de copropriété peut bénéficier de l'octroi des prêts pour le financement des dépenses de réparations et d'amélioration du ou des immeubles de la copropriété et d'une incitation de l'Etat proportionnelle aux sommes déposées.

« II. - Il est institué un droit additionnel aux droits perçus sur les alcools importés en provenance des pays autres que ceux de l'Union européenne à due concurrence de la perte de recettes résultant de l'application du paragraphe I du présent article. »

M. Périssol voudra sans doute faire une présentation commune de ses amendements, n° 210 et 124 ?

M. Pierre-André Périssol. Bien entendu, monsieur le président.

Le souhait a été émis dans un précédent amendement que le syndic présente au vote de la copropriété une prévision pour les gros travaux à effectuer dans les trois ans.

Je propose, par l'amendement n° 210, non pas que les copropriétés aient la possibilité de créer un fonds de prévoyance pour l'exécution de grosses réparations, mais qu'elles y soient obligées, et que le syndic indique annuellement à la copropriété le niveau des provisions nécessaires au regard des travaux prévisibles à cinq ans. Nous disposerions alors d'un dispositif réellement préventif puisque le fonds de prévoyance serait progressivement doté et alimenté.

Quant à l'amendement n° 124, il tend au même but mais pour les copropriétés issues de la vente de logements HLM.

Ces logements, gérés aujourd'hui par un organisme HLM, disposent de provisions pour grosses réparations. Il me semble utile que, lorsqu'une copropriété viendra se substituer à la gestion de l'organisme HLM, elle continue dans la voie de la sagesse et constitue aussi une telle provision.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission pour soutenir l'amendement n° 56 et donner l'avis de la commission sur les amendements n° 210 et 124.

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. L'amendement n° 56 n'est pas, du moins dans son esprit, fondamentalement différent de celui de M. Périssol : il instaure, en effet, une possibilité de plan d'épargne pour grosses réparations, sans pour autant en faire une obligation, et ce aussi bien dans les copropriétés issues de HLM que dans les copropriétés privées.

Cependant, cet amendement nous paraît beaucoup plus cohérent avec l'amendement n° 135 que nous avons adopté tout à l'heure après l'article 23 et qui, justement, donne la possibilité au syndic, une fois par an, de proposer à l'assemblée générale un plan de réparations.

Ne serait-ce que pour ce motif de cohérence, la commission a émis un avis favorable à l'amendement n° 56 et un avis défavorable aux deux amendements n° 210 et 124 de M. Périssol.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 124, 210 et 56 ?

M. le ministre du logement. Soucieux de répondre à votre pressant appel, monsieur le président, je vais faire bref.

Je suis d'accord avec M. Gonnot, l'amendement qu'il présente est davantage en cohérence avec les dispositions adoptées précédemment. De ce point de vue, je suis donc porté à demander à l'Assemblée de repousser les amendements n° 210 et 124.

Cela dit, s'agissant de l'idée d'un plan d'épargne pour l'exécution de travaux de grosses réparations, je ne suis pas en état aujourd'hui de donner l'accord du Gouvernement. Un tel dispositif est, certes, fort intéressant et il mérite d'être pris en considération. Je suis donc prêt à donner mon accord de principe. Cependant, ce dispositif nécessite un examen technique pour en préciser les modalités et évaluer la charge budgétaire qui en résulterait pour l'Etat.

Par conséquent, je ne peux pas non plus recommander de voter tel quel cet article additionnel après l'article 33.

Je dois dire cependant, à l'intention du président de la commission et de l'Assemblée, que mon collègue M. le ministre de l'économie et moi-même nous étudions cette question, qui est importante. Il serait souhaitable que nous puissions étendre le mécanisme de l'épargne logement aux travaux pour grosses réparations.

Je demande donc à l'Assemblée de ne pas donner suite aux amendements n° 210 et 124, pas plus qu'à l'amendement n° 56 dans sa forme actuelle.

M. le président. La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Monsieur le ministre, je suis tout prêt à retirer mes amendements, mais je voudrais savoir si, comme j'ai cru le comprendre tout à l'heure, vous avez bien l'intention de proposer prochainement à l'Assemblée un projet plus ample sur la copropriété. Est-il dans vos objectifs de le faire à la session d'automne ?

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

M. le ministre du logement. Cela fait partie de mes souhaits, monsieur le député. Mais je ne voudrais pas prendre devant vous un engagement ferme qu'ensuite vous me reprochiez de ne pas tenir. Je souhaite en tout cas que les services compétents, ceux de M. le garde des sceaux comme les miens, soient prêts, c'est-à-dire qu'ils aient terminé leurs discussions à l'automne prochain, de façon que le Gouvernement puisse délibérer de l'opportunité de présenter un projet de loi devant l'Assemblée sur ces sujets.

Bien entendu, les questions que vous avez évoquées dans vos amendements, ainsi que d'autres, ne manqueront pas d'être examinées de très près, avec le souci de se rapprocher au mieux des souhaits des parlementaires qui participent à ce débat.

M. le président. La parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Je retire mes amendements, en espérant vivement que vous pourrez, monsieur le ministre, tenir cet objectif ardemment souhaité tant par vous-même que par l'Assemblée.

M. le président. Les amendements n^{os} 210 et 124 sont retirés.

Je mets aux voix l'amendement n^o 55.
(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets maintenant aux voix l'article 22 du projet de loi, dont le vote avait été réservé, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 22, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n^{os} 57 et 154 corrigé, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n^o 57, présenté par M. Mariton, est ainsi rédigé :

« Après l'article 33, insérer l'article suivant :

« I. - L'article 1^{er} de la loi n^o 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce est complété comme suit :

« 6^o bis. - A l'exclusion des publications par voie de presse, la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis.

« II. - Les dispositions du présent article entrent en vigueur le 1^{er} juillet 1995. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement, n^o 195, ainsi libellé :

« Substituer au II de l'amendement n^o 57 les paragraphes suivants :

« II. - Au premier alinéa de l'article 6 de cette même loi, après les mots : "qu'il mentionne", sont insérés les mots : "en ses 1^{er} à 6^o".

« III. - L'article 6 de cette même loi est complété par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Aucune somme d'argent ou rémunération de quelque nature que ce soit n'est due à une personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7^o de l'article 1^{er} ne peut être acceptée ou exigée par elle préalablement à la conclusion d'une convention rédigée par écrit et à la remise au client d'un original de cette convention conformément aux dispositions de l'article 1325 du code civil. Cette conven-

tion doit préciser :

« Les caractéristiques du bien immobilier recherché par le client ;

« La nature de la prestation à fournir au client ;

« Le montant de la rémunération ;

« Les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation n'est pas fournie au client dans le délai prévu.

« IV. - Dans l'article 9 de cette même loi, il est inséré, après le troisième alinéa, un alinéa ainsi rédigé :

« 2^o bis. - Infractions punies des peines prévues à l'article L. 121-28 ou à l'article L. 213-1 du code de la consommation ; »

« V. - Les dispositions du présent article entrent en vigueur le 1^{er} juillet 1995. »

L'amendement n^o 154 corrigé, présenté par M. Mesmin, est ainsi rédigé :

« Après l'article 33, insérer l'article suivant :

« La vente de listes ou de fichiers de vente de biens immobiliers et de locations, sous-locations en nu ou meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis est assujettie aux dispositions de la loi n^o 70-9 du 2 janvier 1970 disposant des conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. L'amendement n^o 57 vise à soumettre les marchands de listes aux dispositions de la loi Hoguet et à mettre un terme aux agissements parfois contestables - souvent, disent certains - de quelques-uns de ces professionnels qui font une concurrence déloyale aux agents immobiliers - c'est du moins leur opinion. Il exclut de son champ d'application les organes de presse, afin de ne pas toucher les petites annonces immobilières de nombreux journaux. L'exigence d'une carte professionnelle, d'une garantie professionnelle, conformément aux dispositions de la loi Hoguet, constituerait, pense la commission, un élément important de protection des consommateurs.

M. le président. L'amendement n^o 214, identique à l'amendement n^o 57, n'est pas soutenu.

La parole est à M. le ministre, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n^o 57 et soutenir le sous-amendement n^o 195.

M. le ministre du logement. L'amendement n^o 57 présenté par M. Mariton et défendu par M. Gonnot, tend à moraliser l'activité de vente de listes ou de fichiers d'annonces de biens immobiliers à louer ou à vendre.

Cette activité est utile, elle contribue à la fluidité du marché immobilier, mais, comme le reconnaît la fédération nationale des diffuseurs d'annonces, certains professionnels ont commis des excès et l'initiative prise par votre rapporteur de réglementer cette activité est opportune.

Il s'agit donc de protéger les consommateurs, mais aussi la réputation des vendeurs d'annonces qui exercent leur activité avec compétence et honnêteté.

La technique juridique retenue par M. Mariton et par M. Gonnot dans cet amendement n^o 57 consiste à soumettre l'activité de vente d'annonces immobilières aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, bien connue sous le nom de loi Hoguet. Cette loi a donné d'excellents résultats en ce qui concerne l'entremise immobilière ; il en sera certainement de même avec la vente d'annonces.

Toutefois, l'activité de vente d'annonces présente des particularités dont il faut tenir compte pour que la loi Hoguet puisse s'y appliquer. C'est pourquoi j'ai déposé au nom du Gouvernement un sous-amendement, n° 195, qui procède aux adaptations qui me paraissent nécessaires et complète ainsi utilement l'amendement n° 57.

Le premier complément concerne le contenu du contrat que le vendeur d'annonces passe avec son client et le paiement de la rémunération.

L'article 6 de la loi Hoguet précise le contenu du contrat que la personne qui se livre à l'activité d'entremise immobilière doit conclure avec ses clients. Ce contrat est bien adapté au mandat de gestion ou de transaction, mais ne l'est pas à la vente d'annonces immobilières, dans la mesure où les responsabilités du vendeur d'annonces ne s'étendent pas à la signature d'une promesse de vente ou à la prise en gestion d'un bien immobilier, et ce par définition : si un vendeur d'annonce prenait des biens en gestion ou concourrait à la signature de promesses de vente, il aurait alors une activité d'agent immobilier et serait de ce fait déjà soumis aux dispositions de la loi Hoguet.

S'agissant des rémunérations, l'article 6 de la loi Hoguet précise qu'aucune rémunération ne peut être due, réclamée ou acceptée par l'agent immobilier tant que l'opération de transaction ou de gestion n'aura pas été exécutée par ses soins. Cela n'a pas de sens pour l'activité de vente d'annonces immobilières, car la prestation du vendeur se limite à la fourniture d'annonces. On ne peut donc exiger que cette prestation ne soit rémunérée que si l'acheteur d'annonces décide de conclure un achat ou une location avec le propriétaire auteur de l'annonce. Car, si pour une raison ou une autre, l'acheteur d'annonces ne s'entend pas avec le propriétaire, la prestation du vendeur d'annonces ne serait dès lors pas rémunérée.

Pour ces raisons, le sous-amendement que je vous propose adapte les dispositions de la loi Hoguet en matière de contenu du contrat conclu entre l'acheteur et le vendeur d'annonces et en ce qui concerne le paiement de la rémunération.

Ce contrat devra être établi par écrit et un original sera remis au client. Il précisera les caractéristiques du bien immobilier recherché par le client, la nature de la prestation offerte par le vendeur d'annonces, le montant de la rémunération, les conditions de remboursement lorsque la prestation n'a pu être fournie au client dans le délai prévu. Aucune rémunération ne sera due et aucun versement ne pourra être exigé ou accepté avant signature du contrat.

Le deuxième complément à la loi Hoguet concerne les condamnations reconnues suffisamment graves pour entraîner l'interdiction d'exercer l'activité et justifier le refus par le préfet de délivrer la carte professionnelle.

Le sous-amendement complète la liste figurant dans l'article 9 de la loi Hoguet en y ajoutant les condamnations à des peines d'emprisonnement pour les infractions prévues aux articles L. 121-28 et L. 213-1 du code de la consommation, c'est-à-dire la publicité mensongère et le démarchage irrégulier à domicile.

Le Gouvernement donne donc un avis favorable à l'amendement n° 57 complété par le sous-amendement n° 195.

Ce que nous réalisons là, si vous l'agréez, constitue un progrès considérable qui est souhaité par l'ensemble des professionnels et attendu depuis très longtemps. Cela fait partie de ces mesures qu'il faut réclamer pendant vingt ans pour qu'elles soient adoptées, alors qu'on s'aperçoit que ce n'est pas si compliqué !

M. Charles Revet. Eh oui !

M. le président. La parole est à M. Georges Mesmin pour soutenir l'amendement n° 154 corrigé.

M. Georges Mesmin. Mon amendement porte exactement sur le même sujet et, compte tenu des explications de M. le ministre, je le retire volontiers au bénéfice de l'amendement n° 57 modifié par le sous-amendement du Gouvernement.

M. le président. L'amendement n° 154 corrigé est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 195 ?

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Très favorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 195.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 57, modifié par le sous-amendement n° 195.

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

M. le président. M. Mariton, rapporteur, et M. Revet ont présenté un amendement, n° 58, ainsi rédigé :

« Après l'article 33, insérer l'article suivant :

« Dans la première phrase du troisième alinéa de l'article 3 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété, le pourcentage "2 p. 100" est remplacé par le pourcentage "5 p. 100". »

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Je laisserai à M. Revet, auteur de cet amendement, le soin de le présenter, mais je tiens à préciser que la commission a été très favorable à cette disposition destinée à relancer la location-accession.

M. le président. La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Il s'agit, je crois, d'un amendement important.

Le Gouvernement et beaucoup d'entre nous sont favorables à l'accession à la propriété, qui correspond à une aspiration profonde d'un grand nombre de nos concitoyens. Or, en raison du contexte économique actuel, ce mode de construction a bien du mal à se développer. Beaucoup de familles, à cause de l'incertitude qui pèse sur leur emploi, hésitent à s'engager. La location-accession leur offre plus de garanties, ne serait-ce que par l'existence d'un organisme constructeur, qui peut-être un OPAC, de nature à les sécuriser.

Mais la location-accession, elle aussi, a du mal à se développer, et ce pour au moins deux raisons.

La première, à laquelle j'avais voulu remédier par un amendement qui est tombé sous le couperet de l'article 40 et n'a donc pas pu venir en discussion, tient au fait que les prêts aidés accordés aux organismes ne représentent que 65 p. 100 du prix de vente prévisionnel dans ce type d'opérations. Il faut donc leur trouver un prêt complémentaire, souvent consenti à un taux d'intérêt élevé. Il leur devient dès lors difficile d'assurer l'équilibre, ce qui les fait hésiter à s'engager. C'est pourquoi j'avais souhaité que, par assimilation à l'accession à la propriété, ces prêts puissent financer 90 p. 100 du prix de vente prévisionnel, comme les prêts PAP.

La seconde raison - qui fait l'objet de l'amendement n° 58 - est lié au fait qu'il est demandé un apport initial de l'ordre de 1 p. 100, soit un ou deux mois de loyer, ce

qui est un engagement trop faible pour sécuriser les organismes. Or, il est légitime que nous nous en préoccupions. C'est pourquoi je propose de porter ce pourcentage à 5 p. 100.

Monsieur le ministre, si nous adoptions des mesures favorisant la relance de la location-accession, nous irions dans le sens que vous souhaitez, à savoir faire en sorte que nombre de nos concitoyens deviennent propriétaires de leur logement.

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

M. le ministre du logement. Je suis tout à fait favorable à l'amendement qui est présenté par M. Revet, de même que je partage l'intérêt particulier qu'il porte à la location-accession.

Cette formule a l'immense avantage de donner à une famille la possibilité de cheminer vers la propriété en gardant, pendant une partie du parcours, le statut de locataire. C'est assez ingénieux, peut-être trop. Le fait est qu'elle n'a pas connu un très grand succès. Nous devons nous efforcer de réunir le maximum de conditions pour assurer son développement.

La mesure proposée par M. Revet va dans le bon sens. J'espère qu'elle conduira à encourager la location-accession.

Quant à votre première question, monsieur Revet, je ne l'ai pas bien comprise, sans doute parce que je ne lui ai pas porté suffisamment attention.

M. Charles Revet. Monsieur le président, m'autorisez-vous à préciser ma question ?

M. le président. Vous avez la parole, monsieur Revet.

M. Charles Revet. Je suggère que l'on autorise les organismes constructeurs à bénéficier, par assimilation, d'un type de financement identique à celui de l'accession à la propriété. Quand une famille accède à la propriété, elle peut avoir un prêt PAP à hauteur de 90 p. 100. Dans la location-accession, selon les indications qui m'ont été données, le prêt principal est de 65 p. 100. Il faut trouver un financement complémentaire qui, si l'on adopte mon amendement, sera de 30 p. 100. Je sais bien que les taux ont baissé, mais ils sont trop élevés et constituent, semble-t-il, un frein pour le développement de la location-accession. Pourriez-vous nous préciser quels types de prêts peuvent être consentis pour de telles opérations ?

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

M. le ministre du logement. D'après les indications qui me sont données, la quotité du prêt est la même, qu'il s'agisse d'accession ou de location-accession. Le mieux est que nous regardions la question plus en détail de façon que je puisse vous répondre. Ce serait d'ailleurs l'occasion pour que, ensemble, nous procédions à un examen attentif de tout le dispositif de la location-accession. Si nous pouvons ainsi cheminer ensemble vers un renforcement de ce dispositif, ce sera une bonne chose.

M. Charles Revet. Tout à fait ! Merci, monsieur le ministre !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 58. *(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 71 corrigé et 143.

L'amendement n° 71 corrigé est présenté par MM. Gengenwin, Weber et Fuchs ; l'amendement n° 143 est présenté par M. Périssol.

Ces amendements sont ainsi libellés :

« Après l'article 33, insérer l'article suivant :

« L'article L. 432-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Chaque associé ne peut être tenu de contribuer aux dépenses nécessaires à la réalisation de l'objet social et au remboursement des prêts mentionnés à l'alinéa premier qu'à hauteur de la quote-part afférente au lot destiné à lui être attribué ou vendu.

« En cas de défaillance d'un associé, le remboursement de ses dettes de toute nature à l'égard de la société coopérative de construction est pris en charge par l'organisme d'habitations à loyer modéré gérant de cette société, lequel est alors subrogé dans les droits de la société.

« Pendant la durée d'existence de la société coopérative, le résultat net de chaque exercice ne peut être affecté qu'à des réserves non distribuables. A la dissolution de la société, l'assemblée générale appelée à statuer sur la liquidation ne peut, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer l'excédent éventuel que font apparaître les comptes de clôture de liquidation qu'à l'organisme d'habitations à loyer modéré gérant de la société ou, à défaut, à un autre organisme de même nature. »

La parole est à M. Germain Gengenwin, pour soutenir l'amendement n° 71 corrigé.

M. Germain Gengenwin. En cas de défaillance d'un associé vis-à-vis de la coopérative, celle-ci se substitue très souvent à lui pour rembourser les dettes.

En contrepartie de la responsabilité financière qui lui est ainsi conférée, il faut permettre à la coopérative de récupérer, le cas échéant, les excédents nés de sa bonne gestion, donc d'appliquer les principes fondamentaux des organismes privés d'HLM et de ne pas distribuer les éventuels excédents en cas de dissolution.

M. le président. La parole est à M. Pierre-André Périssol, pour soutenir l'amendement n° 143.

M. Pierre-André Périssol. Il est identique à celui de M. Gengenwin. J'ajouterai seulement que c'est un amendement important pour le fonctionnement des sociétés coopératives d'HLM.

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

M. François-Michel Gonnot, *président de la commission, rapporteur suppléant.* Favorable.

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

M. le ministre du logement. Favorable également.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n° 71 corrigé et 143.

(Ces amendements sont adoptés.)

M. le président. Mme Jacquaint, M. Gayssot, M. Grandpierre et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 115, ainsi libellé :

« Après l'article 33, insérer l'article suivant :

« Il est créé un article L. 482 du code de la construction et de l'habitation ainsi rédigé :

« Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte ayant un parc supérieur ou égal à 50 logements d'habitation doivent comporter des représentants des locataires dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Nous avons beaucoup parlé des propriétaires et des copropriétaires, mais peu des locataires. Il serait tout de même souhaitable que ce texte

concernant l'habitat leur donne satisfaction à eux aussi. C'est une question de démocratie que de permettre aux locataires d'être informés et de donner leur avis au sein des conseils d'administration des sociétés d'économie mixte.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. C'est une revendication qui s'exprime depuis longtemps et que la fédération des sociétés d'économie mixte qualifie d'ailleurs d'ancienne et sérieuse. Néanmoins, il y a en l'occurrence quelques difficultés. Les activités des SEM sont très diversifiées et la fonction de bailleur n'en est qu'une petite partie. Dès lors, la représentation systématique des locataires dans leurs conseils d'administration ne semble pas s'imposer.

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

M. le ministre du logement. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 115.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Carrez a présenté un amendement, n° 158, ainsi libellé :

« Après l'article 33, insérer l'article suivant :

« I. - L'article 1619 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Mention de la surface habitable est portée au contrat de vente de tout local à usage d'habitation, à peine de nullité de la vente. Est nulle la stipulation par laquelle l'acquéreur d'un local à usage d'habitation renonce à l'action en diminution de prix pour moindre mesure lorsque la différence de mesure de la surface habitable excède le vingtième en moins.

« II. - Le présent article entre en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la date de publication de la présente loi. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement, n° 224, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa du paragraphe I de l'amendement n° 158, substituer, par deux fois, aux mots : "local à usage d'habitation" les mots "local à usage d'habitation faisant partie d'une copropriété". »

La parole est à M. Gilles Carrez, pour soutenir l'amendement n° 158.

M. Gilles Carrez. Cet amendement tend à améliorer la protection et les garanties dont doivent bénéficier les acquéreurs de logements anciens, d'une part en obligeant à mentionner la surface habitable dans le contrat de vente et, d'autre part, en excluant toute clause de renonciation par l'acquéreur à l'action en diminution de prix dès lors qu'il constaterait que la surface est inférieure de plus de 5 p. 100 à celle qui avait été indiquée.

Aujourd'hui, les ventes de logements neufs ou en état futur d'achèvement font apparaître les surfaces d'une façon précise. En revanche, cette clause, qui paraît naturelle et de bon sens, ne figure pas pour le logement ancien.

Cet amendement doit ainsi permettre d'améliorer la transparence du marché des transactions immobilières sur l'ancien, d'autant que l'achat d'un logement est un acte particulièrement important dans la vie d'un ménage. Comme lorsqu'il achète une automobile ou un bien électroménager, il est naturel qu'il connaisse exactement les caractéristiques, la contenance du bien qu'il acquiert.

J'ajoute que la marge d'erreur de 5 p. 100 tolérée par le code civil doit permettre de ne pas faire intervenir des hommes de l'art pour mesurer la surface habitable, notamment s'il s'agit de petites transactions.

M. le président. La parole est à M. le ministre pour soutenir le sous-amendement n° 224 et donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 158.

M. le ministre du logement. La disposition proposée par l'amendement n° 158 est intéressante, mais c'est un exercice qu'il faut manier avec une certaine prudence.

Il est légitime de souhaiter veiller à ce que l'acheteur, dans l'immobilier comme dans d'autres domaines, dispose du plus possible d'informations concrètes, pratiques, objectives, lui permettant d'apprécier le bien qu'il achète, mais il faut veiller à ne pas aggraver les difficultés lorsqu'il s'agit de petites ventes, de ventes de biens de faible valeur ou pour lesquels la superficie n'est pas un élément important.

Je suis sensible en particulier au fait qu'il y a un risque de contestation assez important, et je crois que, du côté du monde notarial où l'on a l'expérience et la pratique de ces questions, on s'inquiéterait de voir adopter une disposition trop stricte.

C'est pourquoi je propose, par le sous-amendement n° 224, de limiter la portée de cette disposition aux locaux faisant partie d'une copropriété, parce que là, en effet, c'est utile. Cela concerne principalement des immeubles d'habitation relativement récents et se situant en ville.

J'ajoute que l'action en réduction de prix devrait, conformément à l'article 1622 du code civil, être engagée dans le délai d'un an. Par ailleurs, le rôle des notaires, en l'occurrence, sera de prendre note des indications de surface données par le vendeur, leur responsabilité n'étant évidemment pas engagée.

Sous le bénéfice de ces deux réserves et si vous acceptiez de prendre en considération le sous-amendement que le Gouvernement vous présente, limitant la disposition proposée par M. Carrez aux copropriétés - mais c'est déjà beaucoup - je crois que nous serions sur la même ligne et que nous aurions réalisé un progrès dans ce domaine.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission a émis un avis favorable à l'amendement de M. Carrez. Elle n'a pas examiné le sous-amendement du Gouvernement. A titre personnel, je suis favorable à la précision qu'il apporte.

M. le président. La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. En limitant l'amendement aux copropriétés, on couvre en fait l'essentiel du problème. Lorsqu'il y a une transaction sur une maison individuelle, ce qui compte avant tout, et qui d'ailleurs, à ma connaissance, figure dans l'acte, c'est la superficie du terrain. C'est effectivement dans les copropriétés que le problème se pose, d'autant plus qu'ensuite, dans le fonctionnement même de la copropriété, une erreur de surface peut être préjudiciable.

J'ajoute toutefois, pour que l'on ait bien les ordres de grandeur en tête, que, pour une transaction moyenne portant, par exemple, sur soixante mètres carrés, sur la base d'un prix moyen de l'ancien en région parisienne de 10 000 francs, une erreur minimale de 5 p. 100, donc trois mètres carrés, représente 30 000 francs. Ce ne sont donc pas des sommes négligeables.

Cela dit, je pense que le sous-amendement présenté par M. le ministre permet de régler l'essentiel du problème.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 224.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 158, modifié par le sous-amendement n° 224.

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

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 217 et 212.

L'amendement n° 217 est présenté par M. Mariton, rapporteur, et M. Revet ; l'amendement n° 212 est présenté par M. Barrot et M. Revet.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Après l'article 33, insérer l'article suivant :

« I. - Les dépenses effectuées par un contribuable titulaire d'un contrat de location-accession à la propriété immobilière régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, en paiement de la fraction de la redevance mise à sa charge en contrepartie de son droit à la jouissance du logement ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu.

« Cette réduction d'impôt ne s'applique qu'aux redevances payées au cours des cinq premières années d'exécution du contrat.

« Elle est égale à 25 p. 100 des dépenses mentionnées au premier alinéa.

« Le montant des dépenses à retenir pour le calcul de la réduction d'impôt est limité à 15 000 francs, cette somme étant augmentée de 2 000 francs par personne à la charge du contribuable au sens des articles 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts.

« Pour les contrats portant sur des immeubles neufs, le montant des dépenses à prendre en compte pour le calcul de la réduction est porté à 20 000 francs pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et à 40 000 francs pour un couple marié soumis à une imposition commune. Ces montants sont augmentés de 2 000 francs par personne à charge au sens des articles 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts. En outre, il est appliqué une majoration complémentaire de 2 500 francs pour le deuxième enfant et 3 000 francs par enfant à partir du troisième.

« II. - Les pertes de recettes résultant du I sont compensées à due concurrence par le relèvement du taux des droits visés aux articles 575 à 575 A du code général des impôts. »

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. M. Barrot m'avait demandé de présenter cet amendement devant la commission de la production, qui l'a accepté.

Il s'agit d'un amendement de cohérence. Lorsqu'une famille accède à la propriété, elle peut déduire de ses impôts les intérêts qu'elle verse en remboursement des prêts. Il n'en est pas de même lorsqu'il s'agit de location-accession. Or la finalité est bien la même : que la famille devienne propriétaire à terme.

Nous proposons donc que, lorsqu'une famille s'engage dans la location-accession, elle puisse, dans des conditions précisées dans l'amendement, bénéficier d'une réduction d'impôt au titre des intérêts des prêts qu'elle rembourse à l'organisme.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission a, comme M. Revet l'a indiqué, accepté ces amendements.

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

M. le ministre du logement. J'ai le vif désir d'être agréable à M. Revet et à la commission mais, malheureusement, je ne suis pas en mesure de les suivre.

Ces amendements, en effet, visent à encourager la location-accession en étendant à ce mode d'accession le régime de la réduction d'impôt existant pour l'accession ordinaire et portant sur les intérêts d'emprunt.

La location-accession est, en réalité, une location assortie d'une promesse de vente. Moyennant le paiement d'une redevance, le locataire accédant peut occuper le logement tout en constituant son apport personnel en vue d'une acquisition ultérieure éventuelle. Il faut donc bien distinguer selon que l'on se situe dans la première phase pendant laquelle l'intéressé est locataire, ou dans la seconde pendant laquelle l'intéressé est accédant parce qu'il a levé l'option. Aurant il est légitime que, lorsque l'intéressé est devenu accédant, il bénéficie des déductions fiscales liées à l'accession à la propriété, autant, dans la première phase où il est locataire, il est très difficile de lui donner un avantage fiscal qui n'est pas conforme à son statut. D'ailleurs, si on lui donnait, dans l'hypothèse où il ne lèverait pas l'option, il faudrait qu'il rembourse l'avantage fiscal reçu. Ce serait, je crois, accroître encore les difficultés d'une famille qui aurait été contrainte de renoncer à son projet.

Le dispositif fiscal actuel me paraît donc juste. Tant que le locataire est locataire, il a le statut fiscal du locataire, sans exonération pour accession. A partir du moment où il lève l'option, il bénéficie des dispositions fiscales réservées aux accédants. Je crois qu'il vaut mieux en rester là sur le plan fiscal. Tout convaincus que nous soyons qu'il faut favoriser la location-accession, nous ne pouvons donner le statut d'accédant à quelqu'un qui n'est encore que locataire. Sinon, je ne vois pas comment nous pourrions résister à la pression des locataires qui, tous confondus, avec l'appui, je le sens d'avance, de Mme Jacquaint...

Mme Muguette Jacquaint. Tout à fait !

M. le ministre du logement. ... demanderaient la même exonération.

Je crois donc, que la mesure fiscale qui a été très judicieusement et subtilement imaginée par M. Barrot et vous-même, monsieur Revet, n'est pas ce qu'on peut faire de plus utile au profit de la location-accession dont je souhaite, je vous l'ai dit, moderniser avec vous le statut.

M. le président. La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Monsieur le ministre, j'ai tout de même le sentiment qu'avec l'amendement que nous avons adopté tout à l'heure, qui porte l'apport initial de 1 à 5 p. 100, on entre déjà dans une phase nouvelle.

Je vais peut-être retirer cet amendement, mais je souhaiterais qu'on puisse en rediscuter, ne serait-ce que pour que le président de la commission des finances, qui en est l'auteur, puisse vous faire part de son sentiment profond. Je suis convaincu qu'on doit pouvoir trouver un système de déduction cohérent avec le régime traditionnel de l'accession à la propriété.

M. le ministre du logement. C'est bien entendu ainsi.

M. Charles Revet. Donc, je retire l'amendement n° 212.

M. le président. L'amendement n° 212 est retiré.

Et l'amendement n° 217, monsieur le président de la commission ?

M. François-Michel Gonnat, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission suit l'avis des auteurs de l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 217 est retiré.

M. le président. M. Revet a présenté un amendement, n° 111, ainsi rédigé :

« Après l'article 33, insérer l'article suivant :

« I. - Les opérations d'acquisition, de construction ou d'amélioration de logements ou de terrains qui entrent dans le champ d'application du dispositif applicable aux prêts locatifs aidés sont passibles de la taxe sur la valeur ajoutée au taux réduit de 5,5 p. 100.

« Seuls les organismes agréés en matière de logement social et les collectivités pourront appliquer le taux de TVA réduit aux logements sociaux. Dans l'hypothèse où l'occupant du logement est passible d'un surloyer dont l'application sera automatique en fonction de ses revenus, la différence sera reversée au Trésor public.

« II. - Les dépenses résultant de l'application de ces dispositions sont compensées par la majoration, à due concurrence, des droits de consommation sur les tabacs mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Il s'agit d'un amendement très important.

M. le ministre du logement disait tout à l'heure qu'il avait peu de pouvoirs. Eh bien ! je propose, là, de lui en donner beaucoup.

Si le Gouvernement a augmenté le nombre de PLA mis à disposition à l'échelon national, il est clair - chacun d'entre nous peut le constater - que cela ne peut suffire à la demande. Dans toutes les communes de France, il y a en attente des dossiers de familles qui souhaiteraient trouver un logement locatif, mais qui n'arrivent pas à obtenir satisfaction.

Pourquoi sommes-nous dans cette situation ? Parce que l'enveloppe des primes PLA a un effet limitatif, dans la mesure où elle correspond chaque année à un nombre déterminé de logements. En plus, elle entraîne des lourdeurs : avant qu'on ne prenne en main la pelle et la truelle pour commencer un chantier, il y a tout un cheminement, qui passe par la décision du Parlement, la répartition des crédits entre les départements et la décision du préfet - ce qui peut faire perdre six mois, un an, voire un an et demi.

Le système que je propose est plus simple. Quel est l'effet d'une prime, que l'on peut arrondir à 50 000 francs ? C'est de réduire à 450 000 francs un coût initial de 500 000 francs. Je propose, moi, de ramener le taux de TVA de 18,6 p. 100 à 5,5 p. 100. Nous aboutirons au même résultat, mais à une différence près : il n'y aura pas l'effet limitatif de l'enveloppe, puisque ce sont les collectivités ou les organismes qui décideront du nombre de logements qu'ils construiront, ni d'effet « lourdeur » puisqu'ils se saisiront de la pelle et de la truelle - pour reprendre la même expression - dès qu'ils le voudront.

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

M. François-Michel Gonnat, président de la commission, rapporteur suppléant. Défavorable !

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

M. le ministre du logement. Dans cet amendement, comme dans celui que nous examinerons dans un instant, M. Revet propose une mesure de très grande ampleur qui

consiste à donner aux conseils généraux la totalité de la responsabilité en matière de logement social locatif - ou la quasi-totalité, mais le reste suivrait nécessairement.

Tout est imaginable, et je suis de ceux qui pensent qu'il faut savoir, de temps en temps, examiner les problèmes en faisant table rase du système existant et regarder si d'autres solutions sont possibles. Je l'ai dit samedi au congrès des HLM, et je le répète ici.

Si l'on veut décentraliser en matière de logement, le champ est vaste. Et l'on pourrait très bien, aussi, décentraliser les aides personnelles au logement.

Mais je vois mal comment, entre huit heures moins le quart et huit heures - même si notre président de séance a fait le don de sa personne à l'Assemblée - nous pourrions, pris par surprise, sur la base d'un amendement arrivant *in extremis* dans notre discussion, changer profondément, voire bouleverser, les méthodes et les modalités du financement de la politique du logement en France.

Telle sont, monsieur Revet, les raisons pour lesquelles je ne puis vous suivre sur vos amendements, dont je ne méconnais pas la portée et auxquels je suis prêt à reconnaître un certain intérêt.

M. le président. Monsieur Revet, retirez-vous l'amendement n° 111 ou souhaitez-vous que je le mette aux voix ?

M. Charles Revet. Un mot simplement : cet amendement n'arrive pas « au dernier moment » ! Bien sûr, monsieur le ministre, nous l'examinons à huit heures moins le quart, mais il a été déposé voici plusieurs jours. J'avais d'ailleurs déposé un amendement analogue lors de la dernière discussion budgétaire. Et nous aurons sans doute l'occasion de revenir sur ce problème - sous une forme peut-être différente -, car il faut toujours faire preuve de continuité quand on croit à quelque chose.

Pour l'heure, monsieur le président, je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 111 est retiré, mais ne vous rasseyez pas, monsieur Revet (*Sourires*) puisque vous êtes également l'auteur de l'amendement n° 113, que j'appelle maintenant en discussion.

Cet amendement est ainsi rédigé :

« Après l'article 33, insérer l'article suivant :

« Les critères à prendre en compte dans les opérations de construction de logements sociaux en locatifs et en accessions à la propriété et notamment les prix de référence, les plafonds de ressources et les plafonds de loyers s'il y a lieu, sont arrêtés tous les ans par le conseil général, à l'intérieur de fourchettes fixées par décret.

« Les conditions d'application de l'alinéa précédent sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Sur cet amendement, M. Mariton a présenté un sous-amendement, n° 216, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'amendement n° 113, substituer aux mots : "tous les ans par le", les mots : "après avis du". »

Monsieur Revet, vous avez la parole pour soutenir l'amendement n° 113.

M. Charles Revet. Ce n'est pas ma faute, monsieur le président, si mes amendements viennent tous en discussion en cette fin d'après-midi. Vous reconnaîtrez que j'ai été présent tout au long de ce débat, même si j'ai été un peu moins bavard à certains moments.

Vraiment, monsieur le ministre, je vous demande de regarder cet amendement avec beaucoup d'attention.

Tous, nous avons le même discours, qui consiste à dire qu'il serait dangereux que, demain, 90 p. 100 de la population soit regroupée sur 10 p. 100 du territoire.

Il faut donc créer des conditions de nature à favoriser la construction de logements ailleurs que dans les grands centres urbains, et il faut, s'agissant des conditions de financement, élargir l'actuel système de zonage.

La zone 1, c'est Paris. La zone 2, ce sont les centres urbains importants et les communes environnantes. La zone 3, c'est tout le reste.

La différence entre la zone 2 et la zone 3 tient au plafond de financement et au plafond fixé pour les loyers.

Or ce sont souvent, on le sait, les mêmes populations, disposant des mêmes moyens, qui vivent à cinquante kilomètres de distance. Il y a, me semble-t-il, quelque incohérence à dire qu'il faut procéder à un meilleur aménagement du territoire, et donc faciliter la construction de logements locatifs dans les villes moyennes, les bourgs ruraux, voire les villages, et à refuser, dans le même temps, de prévoir les moyens financiers nécessaires.

J'ai cité, en commission, l'exemple de l'office public d'aménagement et de construction de Seine-Maritime, que je préside. Lors de notre conseil d'administration, nous avons examiné les dossiers de deux communes d'importance identique : une commune de la banlieue rouennaise, Saint-Léger-du-Bourg-Denis, qui compte 1 200 habitants et qui est située en zone 2, et une commune que je connais bien puisque c'est la mienne, Turretot, qui est située en zone 3. Eh bien, dans la commune située en zone 2, l'organisme constructeur n'a pas à faire d'apport en fonds propres et la commune n'a pas à apporter d'argent, parce que le financement apporté par les prêts est suffisant, alors que, dans ma commune, où la demande est forte, l'organisme et la commune doivent apporter chacun 50 000 francs en fonds propres.

Une harmonisation serait nécessaire, et cela vaut pour le département de Maine-et-Loire comme pour celui de la Seine-Maritime.

Les élus sont à même de bien connaître les problèmes et les besoins de leur territoire. Si nous donnions aux départements la possibilité de déterminer les zonages, nous réaliserions une réelle avancée.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 113 et défendre le sous-amendement n° 216 de M. Mariton.

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Le problème exposé par M. Revet apparaît à de nombreux élus comme très réel.

Néanmoins, la commission n'a pas pu accepter l'amendement n° 113, dans la mesure où son adoption reviendrait pratiquement à supprimer, sans le dire, le ministère du logement (*Sourires*)...

M. Charles Revet. Ce n'est pas mon intention ! (*Sourires*.)

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. ... puisqu'on laisserait aux présidents des conseils généraux le soin de fixer les prix de référence, les planchers de ressources, les plafonds de loyers, etc. Nous ne pouvions pas aller aussi loin.

Par le sous-amendement n° 216, nous avons voulu marquer qu'il y avait un réel souci des conseillers généraux et des assemblées départementales d'intervenir davantage dans les critères visant le logement social et l'accession à la propriété. Nous avons tout de même le sentiment d'avoir été un peu iconoclastes (*Sourires*) en

adoptant ce sous-amendement. Qu'on permette au président de la commission de s'en remettre à la sagesse de l'Assemblée !

Mais la sagesse doit-elle aller jusqu'à la folie de l'amendement Revet ?

M. Charles Revet. Oh !

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Disons la « révolution » de l'amendement Revet. (*Sourires*.)

L'Assemblée en décidera.

M. Charles Revet. Il y a des moments où il faut savoir franchir des étapes !

M. le président. Monsieur Revet, si vous pensez qu'il faut savoir rêver, vous rejoignez la pensée d'un grand révolutionnaire que j'admire !

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement et le sous-amendement ?

M. le ministre du logement. Ma tâche est ingrate, car il faut que nous revenions sur terre. Je n'ai rien à ajouter aux explications que j'ai données voici un instant.

Rien ne s'oppose, certes, à ce que, si on le souhaite, on examine le jour venu, à tête reposée, l'ensemble de la politique du logement, et l'idée d'une décentralisation est parfaitement concevable. Croyez bien, monsieur Revet, que je ne m'accroche pas au maintien du ministère du logement dans sa configuration et sa géographie actuelles, car je suis bien conscient de la précarité des choses. Mais je ne pense pas que ce soit l'objet du présent projet de loi. Il est, bien sûr, essentiel de déterminer la façon de conduire la meilleure politique du logement. Cela étant, on ne peut en décider au détour d'un texte.

Avec l'amendement n° 113, modifié par le sous-amendement n° 216 de M. Mariton, les choses deviendraient un peu différentes : l'Etat continuerait à réglementer les plafonds de toutes sortes, mais il serait tenu de consulter les conseils généraux.

Si vous adoptez ces dispositions, mesdames, messieurs, plus rien ne changera jamais.

Au cours de l'année 1993-1994, nous avons réévalué les plafonds de ressources et modifié diverses réglementations. Il nous reste d'autres modifications à apporter, concernant notamment la suppression de la surface corrigée.

Si, chaque fois que j'aurai l'intention de modifier quelque chose, je dois consulter l'ensemble des conseils généraux, je rends mon tablier ! Et soyez tranquilles : pendant les neuf mois qui viennent, plus rien ne changera !

Il faut avoir un peu de sens pratique. La consultation de cent conseils généraux sera un « tintouin » incroyable ! Chaque conseil général se réunira et débattrà. Et l'on peut être assuré qu'il y aura toujours un vice de forme quelque part, qui rendra susceptible d'une annulation toute réglementation relative au logement - ce qui me conduira à renoncer à tout changement.

Si, donc, vous imposez au Gouvernement des contraintes aussi fortes, soyez assurés qu'aucun ministre du logement - pas plus mes successeurs que moi-même - ne touchera à grand-chose et qu'il ne se passera plus rien.

Je ne puis que vous dissuader d'agir ainsi.

M. Charles Revet. L'avis du conseil général ne concernerait que le département visé, et non, bien sûr, l'ensemble de la France !

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

M. François-Michel Gonnot, *président de la commission, rapporteur suppléant*. Compte tenu des explications de M. le ministre, il me semble préférable de retirer le sous-amendement.

M. le président. Le sous-amendement n° 216 est retiré. Je mets aux voix l'amendement n° 113 de M. Revet – que je ne me suis pas lassé d'entendre. (*Sourires.*) (*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Les amendements n° 130, 131 rectifié, 4, 132 et 133 ne sont pas soutenus.

M. Pelchat a présenté un amendement, n° 8, deuxième rectification, ainsi libellé :

« Après l'article 33, insérer l'article suivant :

« I. – Après le III de l'article 199 *sexies* C du code général des impôts, il est inséré un paragraphe ainsi rédigé :

« Les dépenses payées du 1^{er} septembre 1994 au 31 août 1996, par un contribuable pour sa résidence principale, qu'il en soit propriétaire ou locataire, et qui ont pour objet :

« – soit de permettre l'établissement ou la mise en conformité aux spécifications techniques d'ensemble fixées par l'arrêté prévu à l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée du réseau interne de son immeuble d'habitation collectif raccordé au réseau câblé urbain autorisé en application de l'article 34 susmentionné et distribuant des services de radiodiffusion sonore et de télévision,

« – soit de permettre le raccordement de son logement au réseau interne visé ci-dessus, ou le raccordement de son immeuble individuel au réseau câblé urbain, ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 50 p. 100 du montant de ces dépenses.

« Pour une même résidence, le montant des dépenses ouvrant droit à réduction ne peut excéder au cours de la période susvisée la somme de 1 500 F.

« La réduction d'impôt est accordée sur présentation, soit de justificatifs mentionnant la nature et le montant des travaux, soit d'un certificat de raccordement.

« II. – Les pertes de recettes découlant du I sont compensées par une majoration à due concurrence des droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Je défends cet amendement à la demande de M. Pelchat.

La France, chacun le sait, a du retard en ce qui concerne le réseau câblé, notamment sur l'Allemagne, où 1,5 millions de foyers sont raccordés.

Cette situation exige que nous prenions dès aujourd'hui des mesures propres à assurer le « décollage » des abonnements.

L'idée est donc venue de consolider les bases de développement du câble, afin d'assurer son avenir.

Cela nécessite que soient prises d'urgence des dispositions législatives simples à mettre en œuvre.

Elles doivent être regroupées autour de trois grands axes, consistant à améliorer les infrastructures, à favoriser les abonnements au câble et à relancer la construction.

L'amendement de M. Pelchat s'ordonne autour de deux pôles essentiels, consistant, d'une part, à clarifier les relations entre les propriétaires-bailleurs et les locataires et, d'autre part, à encourager la mise aux normes des réseaux internes des immeubles collectifs.

M. le président. L'amendement n° 211 rectifié, qui aurait pu faire l'objet d'une discussion commune avec l'amendement n° 8, deuxième rectification n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 8, deuxième rectification ?

M. François-Michel Gonnot, *président de la commission, rapporteur suppléant*. Mes chers collègues, certains d'entre vous, peut-être même certains commissaires, pourraient considérer que la commission a hésité, dans la mesure où elle a voté l'amendement n° 211 rectifié de M. Beaumont alors qu'elle a repoussé à de multiples reprises les amendements présentés à ce sujet par M. Michel Pelchat, notamment l'amendement n° 8 deuxième rectification.

Elle conçoit la nécessité de relancer le plan « câble ». Elle croit d'ailleurs savoir qu'il est dans les intentions du Gouvernement, en tout cas du ministre de la communication, de faire aboutir cette idée. Mais elle s'est bien rendu compte qu'une telle disposition n'avait pas grand-chose à voir avec un texte sur l'habitat.

Compte tenu de la similitude entre l'amendement n° 8, deuxième rectification que la commission a repoussé, et l'amendement n° 211, qu'elle avait adopté, vous comprendrez que je sois un peu perplexe et que je m'en remette à la sagesse de l'Assemblée. Sans doute cette sagesse est-elle éternelle (*Sourires*), mais je crois, en l'occurrence, que nous avons trop hésité pour être finalement favorables à une mesure qui n'a pas sa place dans le présent texte, même si elle doit rapidement apparaître comme nécessaire, voire indispensable.

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

M. le ministre du logement. Nous arrivons, mesdames, messieurs les députés, au terme d'un long débat sur l'habitat.

Grâce à vous tous et à vous toutes, nous avons fait du bon travail.

J'ai cru comprendre que certains trouvaient que j'étais trop modeste en estimant qu'il s'agissait d'un texte technique. A la lumière de ce débat, il s'avère qu'ils ont raison : le projet de loi que l'Assemblée s'apprête à adopter est ambitieux, même s'il a l'allure d'un texte technique.

Nous avons décidé de donner une impulsion nouvelle à la vente de logements HLM aux familles qui les occupent. Nous avons complété utilement et prolongé les dispositions de la loi fixant les rapports locatifs entre les propriétaires et les locataires en France. Nous avons réglé quelques problèmes importants pour les copropriétés – ce qui aura, je crois, des effets positifs sur la vie des copropriétés, notamment de celles qui sont dites « dégradées », c'est-à-dire en difficulté. Enfin, nous avons pris des dispositions, dont certaines très importantes, concernant le logement des personnes en difficulté et sans logement.

C'est donc bien un texte important, et je tiens à vous remercier de votre contribution.

M. Pelchat, par son amendement n° 8, deuxième rectification, comme M. Beaumont l'avait fait par son amendement n° 211 rectifié, propose d'ajouter des dispositions relatives au câble.

Il s'agit de savoir s'il convient de prévoir une déduction fiscale pour favoriser le développement du câble.

Le Gouvernement y est favorable, et je suis en mesure de vous indiquer que le Premier ministre a arrêté voici quelques jours, à la demande de M. le ministre de la communication, le principe d'une mesure fiscale d'incitation au câblage. Ses modalités pratiques ne sont pas

encore arrêtées, mais je crois savoir qu'elles le seront pour l'examen de la prochaine loi de finances ; c'est dans ce cadre que cette discussion pourra être utilement reprise.

M. Germain Gengenwin. Très bien !

M. le ministre du logement. Au bénéfice de ces observations, je suggère que l'excellent amendement de M. Beaumont soit retiré, de même que l'amendement de M. Pelchat.

M. Charles Revet. Je retire l'amendement n° 8, deuxième rectification.

M. le président. L'amendement n° 8, deuxième rectification, est retiré.

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

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. La commission ayant adopté l'amendement de M. Beaumont, je crois pouvoir le retirer.

M. le président. Vous me posez un problème, monsieur le président de la commission, car cet amendement n'a pas été formellement soutenu.

M. François-Michel Gonnot, président de la commission, rapporteur suppléant. Voyant approcher vingt heures, monsieur le président, j'ai effectivement eu l'audace d'émettre un avis sur l'amendement de M. Pelchat tout en présentant celui de M. Beaumont, puisqu'ils étaient analogues.

Explications de vote

M. le président. Dans les explications de vote, pour le groupe communiste, la parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, samedi dernier, le 55^e congrès des offices HLM s'est achevé. Alors que nous arrivons au terme de notre propre débat sur l'habitat, je crains que nous n'ayons pas apporté des réponses suffisantes à tous ceux qui vivent la crise du logement social.

En encourageant la vente d'HLM, sans concertation avec les principaux intéressés, c'est-à-dire les locataires, le Gouvernement démissionne. De plus en plus de familles ne trouvent pas à se loger ; alors, vous leur proposez d'acheter ! Cela serait dérisoire si cette politique ne participait pas du bradage du patrimoine public et ne développait pas le risque de spéculation à la revente sur des « habitations à loyer modéré », ce qui est tout de même un comble.

Votre projet de loi comporte bien un chapitre concernant le logement des personnes à faibles ressources, mais, outre que certaines dispositions sont contraires à l'intitulé, comme celle qui va permettre la location de taudis ou celle qui institue des baux HLM à deux vitesses selon que l'on est ou non fortuné, comme disait la fable, le projet n'est pas à la hauteur des enjeux.

Lors de la discussion, le chiffre de 500 000 mal-logés est souvent revenu dans nos propos, l'angoisse de voir des sans-abri mourir de froid cet hiver a souvent été évoquée, mais il n'a pas été question de propositions concrètes, d'engagements financiers conséquents.

C'est sans doute une loi que les propriétaires attendaient, mais sûrement pas celle dont les locataires avaient besoin. A ne faire confiance qu'aux règles du marché pour répondre au besoin de logement social, nous en arrivons à la situation actuelle : des listes de demandeurs de logements sans fin, des entreprises du bâtiment qui chôment et des spéculateurs qui, après avoir engrangé de juteux profits, ne savent plus quoi faire pour vendre leurs bureaux !

Lors de la discussion, les députés communistes ont défendu des propositions visant à relancer le logement social. Le Gouvernement et sa majorité s'en sont tenus à leur texte ; le groupe communiste s'y opposera.

M. le président. Pour le groupe UDF, la parole est à M. Germain Gengenwin.

M. Germain Gengenwin. Il va de soi que le texte que nous venons d'examiner est un texte de progrès. Certes, il est perfectible mais, en l'état actuel des choses, il représente une avancée dans le domaine du logement, qui est un grand souci pour l'ensemble des élus. Nous pensons tous aux sans-abri et aux plus démunis mais, globalement, ce projet améliore la situation du logement et c'est pourquoi le groupe UDF le votera.

M. le président. Pour le groupe RPR, la parole est à M. Pierre-André Périssol.

M. Pierre-André Périssol. Monsieur le ministre, le groupe RPR vous a toujours apporté son soutien pour vos efforts constants visant à relancer la construction ; à favoriser l'accession à la propriété, à développer l'investissement locatif, notamment le locatif social, et à améliorer le logement des plus démunis.

Aujourd'hui, nous avons débattu de points que vous avez vous-même qualifié de modestes. Ils ont néanmoins leur importance et notre groupe y est attaché, qu'il s'agisse de la copropriété ou des dispositions que nous avons adoptées, sur proposition du président de la commission, dans la nuit de vendredi, en faveur des sans-abri, qu'il s'agisse encore de la vente de logements HLM.

Bien entendu, le groupe du Rassemblement pour la République vous apportera son vote.

M. le président. Pour le groupe socialiste, la parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Ce texte comporte, vous l'avez dit, monsieur le ministre, une partie modeste et technique. Je dois reconnaître qu'elle a été, dans l'ensemble, traitée de façon positive et que nous garderons de ce débat le souvenir de discussions utiles et permettant de préciser le texte, en particulier en ce qui concerne le statut de la copropriété.

La discussion sur l'hébergement d'urgence pour les personnes sans domicile fixe et les personnes en détresse a également été positive.

En revanche, nous avons peu, sinon pas progressé pour le logement des personnes à faible revenu. Aucune solution efficace n'a été hélas ! mise en place pour elles. Nous avons commencé le débat par un chapitre relatif à la vente de logements HLM, dont je maintiens qu'elle revêt plus un caractère idéologique qu'elle ne vise véritablement à débloquer le marché de l'immobilier. C'est pourquoi le groupe socialiste ne votera pas ce texte.

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

M. le ministre du logement. Je remercie d'abord les groupes de la majorité de leur soutien, de leur contribution à ce débat et de leur vote positif.

Il s'agit d'un texte de progrès, de sécurité et de modernisation.

La vente d'HLM représentera un progrès si nous la réalisons. Evidemment, si elle reste un vœu pieux, cela permettra à certains d'ironiser et de justifier *a posteriori* l'indignation qu'ils ont manifestée aujourd'hui.

J'espère que, dans les prochaines années, nous pourrons engager un véritable processus. Je m'en suis expliqué samedi, au congrès de l'Union des organismes d'HLM. J'espère faire progresser l'idée que la vente d'HLM est

une chose utile, positive, dans laquelle, monsieur Guyard, il n'entre pas une once d'idéologie, mais simplement la certitude qu'il y a une utilité économique et sociale à le faire.

Il s'agit aussi d'un texte de sécurité. Nous avons en particulier pris des dispositions en faveur du logement des personnes à faibles ressources. Nous avons vécu un moment important dans la nuit de vendredi, qui a montré que l'ensemble du Parlement était, avec le Gouvernement et avec d'autres, décidé à prendre à bras-le-corps la question des sans-abri dans notre pays; c'était un des temps forts de notre discussion.

Enfin, c'est un texte de modernisation en ce qui concerne par exemple la copropriété et la transformation de logements en bureaux. Dans ces domaines plus techniques, nous avons essayé de lever quelques obstacles, nous avons fait du travail utile.

Ce n'est pas encore la grande loi sur le logement dont les journaux affirment qu'on la souhaite ici ou là, mais, à défaut de faire des grandes lois, nous essayons de traiter les problèmes.

M. Germain Gengenwin. Cela vaut mieux: on sait ce que donnent les grandes lois!

M. le ministre du logement. Et, depuis un an, il me semble que nous avançons dans la bonne direction. Les chiffres parlent d'ailleurs d'eux-mêmes.

Je vous remercie tous pour les deux jours que nous avons passés ensemble, séparés par le congrès de samedi et un dimanche. *(Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre et du groupe du Rassemblement pour la République.)*

Vote sur l'ensemble

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

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

Mme Muguette Jacquaint. Le groupe communiste vote contre!

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

4

ORDRE DU JOUR

M. le président. Ce soir, à vingt-deux heures, deuxième séance publique:

Discussion du projet de loi, adopté par le Sénat après déclaration d'urgence, n° 1367, relatif à la sécurité sociale;

M. Bernard Accoyer, rapporteur au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales (rapport n° 1394).

La séance est levée.

(La séance est levée à vingt heures dix.)

*Le Directeur du service du compte rendu intégral
de l'Assemblée nationale,
JEAN PINCHOT*