

# JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

ASSEMBLÉE NATIONALE

COMPTE RENDU INTEGRAL DES SEANCES

Abonnements à l'Édition des DEBATS DE L'ASSEMBLEE NATIONALE : FRANCE ET OUTRE-MER : 22 F ; ETRANGER : 40 F  
(Compte chèque postal : 9063-13, Paris.)

PRIÈRE DE JOINDRE LA DERNIÈRE BANDE  
aux renouvellements et réclamations

DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION  
26, RUE DESAIX, PARIS 15<sup>e</sup>

POUR LES CHANGEMENTS D'ADRESSE  
AJOUTER 0,20 F

## CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958 3<sup>e</sup> Législature

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1966-1967

COMPTE RENDU INTEGRAL — 63<sup>e</sup> SEANCE

1<sup>re</sup> Séance du Mardi 27 Juin 1967.

### SOMMAIRE

1. — Prorogation des mandats d'administrateurs du district de la région parisienne. — Discussion, en deuxième lecture, d'une proposition de loi (p. 2260).

MM. Fanton, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République; Bord, secrétaire d'Etat à l'intérieur.

Discussion générale: MM. Barbet, Maratte, Peretti, le rapporteur. — Clôture.

Article unique. — Adoption.

2. — Remplacement des membres de la chambre des députés des Comores. — Discussion des conclusions d'un rapport (p. 2262).

MM. Mohamed, rapporteur suppléant de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République; Bord, secrétaire d'Etat à l'intérieur.

Art. 1<sup>er</sup> à 6. — Adoption.

Adoption de l'ensemble de la proposition de loi.

3. — Orientation foncière et urbaine. — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 2263).

Art. 33:

M. Wagner.

Amendement n° 151 de la commission de la production et des échanges: MM. Triboulet, rapporteur pour avis de la commission de la production; Bozzi, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République; Ortolli, ministre de l'équipement et du logement; Denvers, Boscher, Peretti. — Rejet.

Adoption de l'article 33.

Après l'article 33:

Amendement n° 152 de la commission de la production: MM. Triboulet, rapporteur pour avis; le rapporteur, le ministre de l'équipement et du logement, Boscher. — Adoption.

Amendement n° 153 de la commission de la production: M. Triboulet, rapporteur pour avis. — L'amendement devient sans objet.

Art. 34. — Adoption.

Après l'article 34:

Amendements n° 244 de la commission des lois, 154 de la commission de la production et sous-amendement de M. Peretti:

MM. le rapporteur, Peretti, Triboulet, rapporteur pour avis; le ministre de l'équipement et du logement, Claudius-Petit. — Adoption du texte commun des amendements, sous-amendé.

Art. 35:

Amendements n° 245 de la commission des lois et 165 de la commission de la production, tendant à la suppression de l'article: MM. le rapporteur, le ministre de l'équipement et du logement, Peretti, Triboulet, rapporteur pour avis. — Retrait.

Adoption de l'article 35.

Art. 36:

Amendement n° 156 de la commission de la production: MM. Triboulet, rapporteur pour avis; le rapporteur, le ministre de l'équipement et du logement. — Adoption.

Adoption de l'article 36 modifié.

Après l'article 36:

Amendement n° 246 de la commission des lois: MM. le rapporteur, le ministre de l'équipement et du logement. — Retrait.

Amendements n° 247 de la commission des lois et 101 de M. Jacques Richard : MM. le rapporteur, le ministre de l'équipement et du logement, Jacques Richard, Denvers. — Retrait.

Art. 37 :

M. Valentin.

Amendements n° 307 de M. Hoguet et 406 de M. Defferre, tendant à la suppression de l'article : MM. Hoguet, Fabre, le rapporteur, Sabatier, Debré, ministre de l'économie et des finances. — Rejet.

Adoption de l'article 37.

Art. 38 :

Amendements n° 308 de M. Hoguet et 407 de M. Defferre, tendant à la suppression de l'article : M. le rapporteur. — Les amendements n'ont plus d'objet.

Amendement n° 248 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre de l'équipement et du logement. — Adoption.

Amendement n° 249 de la commission des lois : M. le ministre de l'équipement et du logement. — Adoption.

Adoption de l'article 38 modifié.

Art. 39 :

Les amendements n° 309 de M. Hoguet et 408 de M. Defferre, tendant à la suppression de l'article, n'ont plus d'objet.

Amendement n° 250 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre de l'équipement et du logement. — Adoption.

Amendement n° 251 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre de l'équipement et du logement. — Adoption.

Adoption de l'article 39 modifié.

Art. 40 :

Les amendements n° 310 de M. Hoguet et 409 de M. Defferre, tendant à la suppression de l'article, n'ont plus d'objet.

Amendement n° 252 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre de l'économie et des finances. — Adoption.

Amendement n° 253 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre de l'économie et des finances. — Adoption.

Amendement n° 254 de la commission des lois : M. le rapporteur. — Adoption.

Adoption de l'article 40 modifié.

Art. 41 :

Les amendements n° 311 de M. Hoguet et 410 de M. Defferre, tendant à la suppression de l'article, n'ont plus d'objet.

Amendement n° 255 de la commission des lois, tendant à une nouvelle rédaction : MM. le rapporteur, le ministre de l'économie et des finances.

Amendement n° 157 de la commission de la production : MM. Cointat, le ministre de l'économie et des finances, Triboulet, rapporteur pour avis ; le rapporteur.

Retrait de l'amendement n° 157.

Adoption de l'amendement n° 255.

Art. 42 :

Les amendements n° 312 de M. Hoguet et 411 de M. Defferre, tendant à la suppression de l'article, n'ont plus d'objet.

Adoption de l'article 42.

Art. 43 :

Les amendements n° 313 de M. Hoguet et 412 de M. Defferre, tendant à la suppression de l'article, n'ont plus d'objet.

Adoption de l'article 43.

Art. 44 :

Les amendements n° 314 de M. Hoguet et 413 de M. Defferre, tendant à la suppression de l'article, n'ont plus d'objet.

Adoption de l'article 44.

Art. 45 :

Les amendements n° 315 de M. Hoguet et 414 de M. Defferre, tendant à la suppression de l'article, n'ont plus d'objet.

Amendement n° 316 de M. Hoguet : MM. Hoguet, le rapporteur, le ministre de l'économie et des finances. — Rejet.

Amendement n° 283 de M. Bouquet : MM. Bouquet, le rapporteur, le ministre de l'économie et des finances. — Adoption.

Adoption de l'article 45 complété.

Après l'article 45 :

Amendements n° 461, 462, 463, 464, 465 et 466 de M. Claudius-Petit : MM. le rapporteur, Claudius-Petit, Triboulet, rapporteur pour avis ; le ministre de l'équipement et du logement. Retrait.

Renvoi de la suite de la discussion.

## PRESIDENCE

DE Mme MARIE-CLAUDE VAILLANT-COUTURIER,

vice-présidente.

La séance est ouverte à seize heures.

Mme la présidente. La séance est ouverte.

— 1 —

## PROROGATION DES MANDATS D'ADMINISTRATEURS DU DISTRICT DE LA REGION PARISIENNE

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

Mme la présidente. L'ordre du jour appelle la discussion, en deuxième lecture, de la proposition de loi tendant à proroger les mandats de membres du conseil d'administration du district de la région parisienne. (N° 363, 370.)

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

M. André Fanton, rapporteur. La proposition de loi qui est soumise aujourd'hui à nouveau à l'Assemblée nationale a été déposée par M. de la Malène.

Elle tend à proroger le mandat des conseillers généraux des départements de la Seine, de Seine-et-Oise et de Seine-et-Marne qui siègent au conseil d'administration du district de la région de Paris, cette prorogation devant intervenir pour une durée qui ne sera pas supérieure à trois mois. Dans la proposition de loi de M. de la Malène, en effet, les pouvoirs de ces conseillers généraux doivent cesser le 1<sup>er</sup> janvier 1968.

Pourquoi cette proposition de loi a-t-elle été déposée ? Je le rappellerai aujourd'hui plus longuement que la première fois, car le Sénat n'a pas adopté ce texte. M. de la Malène a considéré qu'il était nécessaire de prévoir que les conseillers généraux actuels — lesquels en raison de la création des nouveaux départements doivent être tous renouvelés lors des prochaines élections cantonales — qui représentent les départements de la Seine, de Seine-et-Oise et de Seine-et-Marne, puissent continuer à siéger au conseil d'administration du district de la région de Paris jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 1968.

C'est une mesure, semble-t-il, de simple administration, mais le rapporteur de la proposition de loi au Sénat y a vu je ne sais quelles intentions malveillantes. Il a même fait, en quelque sorte, une confusion entre les conseillers généraux et les représentants des municipalités, la situation des uns n'ayant pourtant rien à voir avec celle des autres, car aucune municipalité des nouveaux départements n'a besoin d'être renouvelée cette année. M. Dailly a déclaré dans son rapport que si la proposition de loi de M. de la Malène avait été complète, elle aurait dû également prévoir la prorogation des mandats des représentants des municipalités.

C'est là une analyse inexacte des textes et des réalités, car ces mandats ne sont nullement en cause et quel que soit le résultat des élections cantonales qui se dérouleront au mois de septembre prochain dans la région parisienne, rien ne sera modifié dans la représentation des municipalités.

Il nous semble donc raisonnable que l'Assemblée adopte à nouveau ce texte, d'autant plus qu'il s'agit d'un problème d'autorité pour le conseil d'administration du district de la région de Paris.

En effet, les conseillers généraux qui siègent au conseil d'administration du district et ceux qui siégeront après eux doivent nécessairement être très informés des problèmes pour pouvoir voter le budget du district en toute connaissance de cause.

M. Robert Wagner. Et aujourd'hui plus que jamais.

M. André Fanton, rapporteur. Nous avons pu nous rendre compte, en 1962, des difficultés qu'il fallait affronter, lorsqu'en qualité de nouveaux députés nous avons été appelés à voter le budget et chacun se souvient que les élections législatives de novembre 1962 ont eu comme conséquence de repousser le vote du budget de la France à une date postérieure au 1<sup>er</sup> janvier suivant parce que les députés n'ont pas eu matériellement le temps de procéder à ce vote dans des conditions normales.

La proposition de loi de M. de la Malène permettra donc aux conseillers généraux actuellement en fonction de voter le budget du district en toute connaissance de cause.

Cette proposition de loi — je le dis à titre personnel — me semble devoir être adoptée. En effet, au cours des débats qui se sont déroulés hier dans cette Assemblée, nombre de députés ont eu l'occasion de rappeler le nécessaire équilibre institutionnel du district. Or ce n'est pas au moment où interviennent des initiatives publicitaires — pour le moins douteuses quant à leur opportunité — qu'il faut diminuer l'autorité du conseil d'administration du district. Il est au contraire indispensable de la renforcer. Des hebdomadaires à grand tirage font état de ce qui est prétendument promis à Paris, alors qu'aucune organisation élue n'a été consultée : on considère ainsi comme un fait accompli ce qui n'a fait l'objet d'aucune décision et ce qui représente seulement une idée personnelle.

Dans ces conditions, l'Assemblée nationale doit donner au vote qu'elle va émettre le sens d'une protestation contre des méthodes qui n'ont pas été envisagées par la loi du 2 août 1961, laquelle prévoyait un conseil d'administration chargé de contrôler, d'approuver ou de désapprouver les projets et non pas seulement un délégué général entouré d'une administration; celui-ci n'étant en tout cas nullement autorisé à publier dans la presse des articles sur des avants-projets qui n'ont jamais été adoptés et où l'on critique les élus dans des conditions difficilement supportables.

Je voudrais profiter de l'occasion qui m'était offerte pour élever cette protestation. (Applaudissements sur les bancs de l'union démocratique pour la V<sup>e</sup> République et des républicains indépendants.)

**Mme la présidente.** La parole est à M. le secrétaire d'Etat à l'intérieur.

**M. André Bord, secrétaire d'Etat à l'intérieur.** Madame la présidente, mesdames et messieurs les députés, le Gouvernement confirme la position qu'il a adoptée, lors du débat en première lecture, à l'égard de la proposition de loi présentée par M. de la Malène.

Il estime en effet que ce texte est de nature à assurer dans de bonnes conditions la transition entre le régime qui s'applique actuellement à la composition et au fonctionnement du conseil d'administration du district et celui qui découlera de la mise en place définitive de la nouvelle organisation de la région parisienne.

Les effets extrêmement limités dans le temps de la prorogation de mandat envisagés, ainsi que la période très particulière que cette prorogation s'attache à couvrir, ôte à la mesure qui vous est proposée toute possibilité de constituer un précédent et de remettre en cause les modes de désignation des membres du conseil du district, tels qu'ils sont prévus par la loi.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement se rallie à la position défendue par M. le rapporteur et demande à l'Assemblée d'adopter le texte présenté par M. de la Malène.

**Mme la présidente.** Dans la discussion générale la parole est à M. Barbet.

**M. Raymond Barbet.** Mesdames, messieurs, pas plus aujourd'hui qu'hier les arguments de M. le rapporteur Fenton et ceux de M. le secrétaire d'Etat à l'intérieur ne nous ont convaincus.

J'ai exposé, au nom du groupe communiste, lors de l'examen de la proposition de loi en première lecture les raisons de notre opposition à la prorogation des mandats des membres du conseil d'administration du district. Dois-je rappeler que le Sénat, de son côté, a repoussé cette proposition ?

M. Fanton vient de nous dire qu'il serait raisonnable de voter la proposition de loi de M. de la Malène. Je ne le crois pas. Les membres du conseil d'administration qui ne pourront pas être élus lors des élections cantonales seront amenés à prendre au conseil d'administration du district des responsabilités importantes, telles que l'approbation du budget ou le vote de l'impôt payé, au titre du district, par les contribuables des départements de la Seine, de Seine-et-Oise et de Seine-et-Marne.

Les raisons qui ont déterminé notre attitude en première lecture restent valables : le groupe communiste votera contre la proposition qui nous est soumise.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Marette.

**M. Jacques Marette.** Madame la présidente, je voudrais profiter de cette discussion générale pour joindre ma voix à celle de M. le rapporteur et élever, en mon nom personnel comme au nom de nombreux élus de la majorité qui représentent la région parisienne, une protestation solennelle contre des procédés de publicité inadmissibles pratiqués par un haut fonctionnaire de la République.

C'est ainsi, en effet, qu'ont été rendus publics ce matin et que continueront d'être rendus publics la semaine prochaine des plans et des projets qui n'ont été approuvés par aucune assemblée élue de la région parisienne. De tels articles provoquent l'inquiétude de centaines de milliers de Parisiens menacés d'expropriation par la construction d'autoroutes dont le moins qu'on puisse dire est qu'elles sont très ambitieuses et qu'elles ne pourront certainement pas être financées dans les vingt ans qui viennent.

En outre, s'agissant des relations d'un haut fonctionnaire avec les membres du Gouvernement, je ne peux laisser passer sans protester des commentaires aussi malveillants que celui-ci : « Certains ministres ont même critiqué ses options concernant les villes nouvelles, sans grand succès pour eux et sans que cela leur porte une chance particulière... »

Il n'est pas admissible que les élus de la capitale et, la semaine prochaine, ceux de la banlieue périphérique soient traités avec tant de désinvolture. C'est pourquoi j'ai voulu élever aujourd'hui une protestation véhémement. (Applaudissements sur les bancs de l'union démocratique pour la V<sup>e</sup> République et des républicains indépendants.)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Peretti.

**M. Achille Peretti.** Après avoir assisté cette nuit à la sainte indignation de M. Capitant, j'ai assisté aujourd'hui à la sainte colère de M. Fanton. Mais je demanderai à ce dernier d'aller jusqu'au bout de ses idées et de s'associer à ceux qui, depuis le début, ont voulu que le district soit dirigé et contrôlé par les élus.

Il faut — je l'ai toujours dit et c'est le sens de ma protestation — que le district fonctionne comme les communautés urbaines et qu'il soit dirigé par les élus. Peut-être aurons-nous à ce moment-là moins de difficultés, notamment lorsqu'il s'agira de discuter du projet de loi d'orientation foncière et urbaine.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Fanton, rapporteur.** Bien que nous nous éloignons du débat, je vais répondre d'un mot à M. Peretti.

Je suis parfaitement d'accord avec lui pour dire qu'il y a un mauvais fonctionnement du district. Je crois que sa protestation doit être entendue, ainsi que celle de M. Marette. Je voudrais que le Gouvernement de la République prie les dirigeants du district de se replonger dans les textes, c'est-à-dire de se reporter à la loi du 2 août 1961, d'en lire les articles, de les méditer et de les appliquer après les avoir médités.

Après cela, je suis convaincu que cesseront presque toutes les difficultés que nous voyons se développer sous nos yeux. Il faut travailler plus raisonnablement et faire moins de publicité autour de choses qui n'existent pas encore. (Applaudissements sur les bancs de l'union démocratique pour la V<sup>e</sup> République et des républicains indépendants.)

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale ?...

La discussion générale est close.

Aucune motion de renvoi en commission n'étant présentée, le passage à la discussion de l'article unique de la proposition de loi est de droit, conformément à l'article 109 du règlement, dans le texte précédemment adopté par l'Assemblée nationale et qui a été rejeté par le Sénat.

[Article unique.]

**Mme la présidente.** « Article unique. — Les mandats des membres du conseil d'administration du district de la région parisienne qui ont été désignés par les conseils généraux des départements de la Seine, de Seine-et-Oise et de Seine-et-Marne

ainsi que les mandats des membres dudit conseil qui ont été nommés en qualité de représentants de ces mêmes départements sont prorogés jusqu'au 31 décembre 1967. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article unique de la proposition de loi.

**M. Raymond Barbet**, Le groupe communiste vote contre.

(L'article unique de la proposition de loi, mis aux voix, est adopté.)

— 2 —

## REMPLACEMENT DES MEMBRES DE LA CHAMBRE DES DEPUTES DES COMORES

### Discussion des conclusions d'un rapport.

**Mme la présidente.** L'ordre du jour appelle la discussion des conclusions du rapport de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, sur la proposition de loi de MM. Saïd Ibrahim et Ahmed Mohamed relative au remplacement des membres de la chambre des députés des Comores. (N<sup>os</sup> 361, 303.)

La parole est à M. Ahmed Mohamed, suppléant M. Krieg, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République. (Applaudissements sur les bancs de l'union démocratique pour la V<sup>e</sup> République.)

**M. Ahmed Mohamed, rapporteur suppléant.** Madame la présidente, mes chers collègues, vous voudrez bien excuser M. Krieg, qui, empêché, ne peut assister à cette séance. Je suis donc amené à le remplacer.

Des élections à la chambre des députés des Comores doivent avoir lieu en août prochain, ainsi qu'il résulte du vote de l'article 3 de la proposition de loi n<sup>o</sup> 28, présentée en avril dernier par M. Saïd Ibrahim et par moi-même, relative au remplacement des membres de la chambre des députés des Comores et tendant à proroger les pouvoirs de l'actuelle chambre des députés de ce territoire, article 3 qui est devenu l'article unique de la proposition de loi votée par l'Assemblée nationale le 13 avril 1967.

Lors de l'examen de cette proposition de loi, votre commission des lois, quoique favorable à ses dispositions, avait disjoint les articles 1<sup>er</sup> et 2, qui prévoyaient l'institution de remplaçants, se réservant le droit de déposer un rapport après que l'avis de la chambre des députés des Comores aurait été obtenu.

M. Saïd Ibrahim et moi-même avons déposé une nouvelle proposition de loi ayant le même objet, compte tenu des suggestions émises par certains commissaires lors de l'examen de la précédente proposition de loi.

La chambre des députés des Comores, réunie en session extraordinaire le 26 mai dernier, après avoir entendu l'exposé que nous avons fait et émis un avis favorable à l'adoption des dispositions de cette proposition de loi.

Des améliorations ont été apportées à la rédaction de cette proposition.

Les six articles s'insèrent dans le cadre des deux textes applicables aux Comores, c'est-à-dire la loi n<sup>o</sup> 61-1412 du 22 décembre 1961 relative à l'organisation des Comores et l'ordonnance n<sup>o</sup> 59-200 du 31 janvier 1959 relative à la composition et à la formation de l'assemblée territoriale des Comores.

Les incompatibilités qui résultaient implicitement des dispositions de l'article premier de la précédente proposition de loi sont expressément prévues aux articles 1<sup>er</sup> et 2.

Les dispositions précitées s'inspirent étroitement des dispositions applicables en métropole en matière d'incompatibilité et de suppléance.

Elles aboutissent cependant, en matière de suppléance, à une solution inhabituelle dans un système d'élection au scrutin de liste.

En effet, d'après la proposition de loi que nous avons présentée, chaque candidat a un remplaçant attribué.

Notons cependant que la pratique des élections partielles en cas de vacances, telle qu'elle résulte des dispositions de l'ordonnance du 31 janvier 1959, qu'il nous est proposé de modifier aujourd'hui, est différente de la tradition métropolitaine.

L'article premier modifie les dispositions de l'article 3 de la loi n<sup>o</sup> 61-1412 relative à l'organisation des Comores, en créant une incompatibilité entre la qualité de président du conseil de gouvernement ou de ministre et la fonction de membre de la chambre des députés des Comores, alors qu'actuellement cette incompatibilité ne vise que le président et les membres du bureau de ladite assemblée.

L'article 2 prévoit la possibilité de cumul pendant six mois de la fonction de membre de la chambre des députés avec une mission temporaire confiée par le conseil de gouvernement.

L'article 3 régit l'inscription des remplaçants sur les listes.

L'article 4 prévoit les cas dans lesquels le remplaçant sera amené à suppléer le député, cas analogues à ceux qui sont prévus à l'article L. 176 du code électoral.

L'article 5 prévoit un délai de réflexion d'un mois suivant la nomination des ministres.

L'article 6 interdit au remplaçant de se présenter aux élections suivantes contre la personne qu'il a remplacée.

Vous trouverez dans le rapport écrit un tableau comparatif faisant apparaître les modifications apportées aux textes en vigueur.

L'objet de la proposition de loi en discussion est de permettre le fonctionnement normal de la chambre des députés des Comores. Celle-ci est composée de trente et un membres. Actuellement, six d'entre eux font partie du Conseil de gouvernement et les débats de cette assemblée se déroulent souvent dans des conditions difficiles, le quorum ne pouvant pas être atteint pour différentes raisons.

Nous demandons de prévoir la désignation de suppléants appelés à remplacer éventuellement les candidats élus. En effet, quand il faut remplacer un membre de la chambre des députés des Comores décédé, on doit convoquer l'ensemble du collège électoral d'une circonscription, soit, parfois, plusieurs dizaines de milliers d'électeurs. Une telle consultation entraîne en outre des dépenses très importantes. C'est pour limiter le recours à des élections partielles dans l'Archipel que nous avons proposé ce texte. Nous demandons à l'Assemblée nationale de bien vouloir nous suivre dans cette voie et d'adopter la proposition de loi, comme l'a fait, à l'unanimité de ses membres, la chambre des députés des Comores. (Applaudissements sur les bancs de l'union démocratique pour la V<sup>e</sup> République et des républicains indépendants.)

**Mme la présidente.** La parole est à M. le secrétaire d'Etat à l'intérieur.

**M. André Bord, secrétaire d'Etat à l'intérieur.** Madame la présidente, mesdames, messieurs, la nouvelle proposition de loi relative au remplacement des membres de la chambre des députés des Comores, présentée par MM. les députés Ahmed Mohamed et Saïd Ibrahim, et qui vient d'être rapportée, reprend d'une manière plus précise et plus complète les dispositions des articles 1<sup>er</sup> et 2 de la proposition de loi n<sup>o</sup> 28 qui avait le même objet.

Ces dispositions avaient été disjointes, à la demande de votre commission des lois, pour permettre une consultation préalable de la chambre des députés des Comores, en application de l'article 74 de la Constitution.

La présente proposition de loi tend à rendre applicables, en les adaptant à l'élection des membres de la chambre des députés des Comores, certaines dispositions du code électoral métropolitain en matière d'incompatibilité et de suppléance. Le Gouvernement, qui avait demandé l'inscription d'urgence à l'ordre du jour de l'Assemblée nationale de la proposition de loi n<sup>o</sup> 28, avait à cette occasion marqué l'intérêt qu'il attache à l'incorporation au régime électoral des Comores de dispositions qui s'inspirent étroitement de celles qui sont en vigueur dans la métropole. Je confirme donc aujourd'hui l'avis favorable qu'il avait donné précédemment et je vous demande d'adopter la proposition de loi qui vous est soumise. (Applaudissements sur les bancs de l'union démocratique pour la V<sup>e</sup> République et des républicains indépendants.)

**Mme la présidente.** Personne ne demande la parole dans la discussion générale ?...

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

[Articles 1<sup>er</sup> à 6.]

**Mme la présidente.** « Art. 1<sup>er</sup>. — Le premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 61-1412 du 22 décembre 1961 relative à l'organisation des Comores est modifié comme suit :

« La qualité de président du conseil de gouvernement ou de ministre est incompatible avec les fonctions de parlementaire, de membre du conseil économique et social ou de membre de la chambre des députés des Comores. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup>.

(L'article 1<sup>er</sup>, mis aux voix, est adopté.)

« Art. 2. — Il est inséré dans la loi n° 61-1412 du 22 décembre 1961 relative à l'organisation des Comores, après l'article 9, un article 9-1 ainsi rédigé :

« Les personnes chargées par le conseil de gouvernement d'une mission temporaire peuvent cumuler l'exercice de cette mission avec leur mandat de membre de la chambre des députés des Comores pendant une durée n'excédant pas six mois. » — (Adopté.)

« Art. 3. — Il est inséré dans l'ordonnance n° 59-200 du 31 janvier 1959 relative à la composition et à la formation de l'assemblée territoriale des Comores, après l'article 3, un nouvel article 3-1 ainsi rédigé :

« Chaque liste de candidats doit comporter également la désignation des personnes appelées à remplacer les candidats élus en cas de vacance d'un siège. Le nom de chaque remplaçant doit figurer à ce titre sur les listes à la suite du nom du candidat qu'il peut être appelé à remplacer. La liste doit être accompagnée de l'acceptation écrite des remplaçants ; ceux-ci doivent remplir les conditions d'éligibilité exigées des candidats. Nul ne peut figurer en qualité de remplaçant sur plusieurs listes de candidats. Nul ne peut figurer à la fois sur une liste de candidats et parmi les remplaçants d'une autre liste de candidats. » — (Adopté.)

« Art. 4. — Le premier alinéa de l'article 4 de l'ordonnance n° 59-200 du 31 janvier 1959 relative à la composition et à la formation de l'assemblée territoriale des Comores est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les membres de la chambre des députés des Comores, dont le siège devient vacant pour cause de décès, d'acceptation de fonctions de président du conseil de gouvernement ou de ministre ou de prolongation au-delà de six mois d'une mission temporaire conférée par le conseil de gouvernement, sont remplacés jusqu'au renouvellement de la chambre des députés des Comores par les personnes élues en même temps qu'eux à cet effet.

« Dans les autres cas de vacance isolée ou lorsque les dispositions de l'alinéa précédent ne peuvent plus être appliquées, il est procédé dans les trois mois à une élection partielle au scrutin uninominal à un tour. » — (Adopté.)

« Art. 5. — Il est inséré dans la loi n° 61-1412 du 22 décembre 1961 relative à l'organisation des Comores, après l'article 3, un nouvel article 3-1 ainsi rédigé :

« Pour chaque membre du conseil de gouvernement, les incompatibilités prennent effet à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de son élection ou de sa nomination. Pendant ce délai, le député membre du conseil de gouvernement ne peut prendre part à aucun scrutin. Les incompatibilités ne prennent pas effet si le conseil de gouvernement est démissionnaire avant l'expiration dudit délai. » — (Adopté.)

« Art. 6. — Il est inséré dans l'ordonnance n° 59-200 du 31 janvier 1959 relative à la composition et à la formation de l'assemblée territoriale des Comores, après l'article 6, un nouvel article 6-1 ainsi rédigé :

« Quiconque a été appelé à remplacer, dans les conditions prévues à l'article 4, un membre de la Chambre des députés des Comores nommé président du conseil de gouvernement ou ministre ne peut, lors de l'élection suivante, faire acte de candidature contre lui. » — (Adopté.)

**Mme la présidente.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de la proposition de loi.

(L'ensemble de la proposition de loi, mis aux voix, est adopté.)

— 3 —

## ORIENTATION FONCIERE ET URBAINE

Suite de la discussion d'un projet de loi.

**Mme la présidente.** L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi d'orientation foncière et urbaine (n° 141, 321, 289, 324).

[Article 33.]

**Mme la présidente.** Hier soir, l'Assemblée a continué la discussion des articles et s'est arrêtée à l'article 33, dont je donne lecture :

## CHAPITRE II

## Du permis de construire.

« Art. 33. — Le deuxième alinéa de l'article 84 du code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le même permis est exigé pour les clôtures, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises de gros œuvre et les surélévations. »

La parole est à M. Wagner.

**M. Robert Wagner.** Mesdames, messieurs, je veux, à propos de cet article, rappeler qu'au mois de mai 1966, M. Roland Nungesser, alors secrétaire d'Etat au logement, avait affirmé son intention de simplifier à la fois le permis de construire et le certificat de conformité.

Vous savez que les constructeurs et les candidats constructeurs supportent mal l'actuelle procédure du permis de construire qu'ils accusent, non sans raison, d'être inutilement complexe et longue. Ils se plaignent aussi du mauvais fonctionnement du permis tacite dont il leur est difficile d'obtenir la reconnaissance indiscutable lorsque l'administration persiste dans son silence. Certains d'entre eux souhaitent en outre une évolution des règles de fond concernant le contenu même du règlement de construction qui, comme chacun sait, contient l'ensemble des normes à respecter à l'intérieur de la maison d'habitation pour qu'elle réponde aux exigences normales d'hygiène et de confort.

Je pense qu'il est aujourd'hui possible d'apporter des simplifications importantes.

L'administration exige actuellement que les constructeurs présentent, à l'occasion de la demande de permis de construire, des plans très détaillés qui sont en fait des plans d'exécution. Elle se livre alors sur ces plans à un véritable travail de correction pour vérifier l'application des différentes règles de construction. Cette façon de procéder a de nombreux inconvénients. Outre qu'elle alourdit la charge de l'administration, en ce qui concerne sa responsabilité et allonge les délais d'instruction des permis, elle aboutit à un affaiblissement, chez les architectes, les maîtres d'œuvre et les auteurs des projets du sens de leur responsabilité personnelle.

L'abandon de ce contrôle a priori peut être décidé sans grand inconvénient. La plupart des constructeurs sont en effet parvenus à une connaissance suffisante et à une pratique courante de ces règlements.

Ainsi le dossier de la demande d'autorisation de construire pourrait-il être singulièrement allégé. Il ne porterait plus que sur la localisation, l'implantation, le volume du bâtiment eu égard aux règles d'urbanisme. Il comporterait, naturellement, un dessin des façades et l'indication du mode de couverture, pour obéir aux règles régionales qui sont nécessaires. Le permis de construire pourrait devenir un accord préalable à la construction.

A l'achèvement des travaux, l'administration doit actuellement délivrer un certificat de conformité qui porte tant sur le respect des règles d'urbanisme contenues dans le permis de construire que sur le respect des règles de construction. La délivrance de ce certificat de conformité engage, là encore, la responsabilité de l'administration. Mais bien souvent, celle-ci s'en remet à la certification par l'architecte ou par un fonctionnaire public que les conditions réglementaires et élémentaires ont été respectées : surfaces, dimensions, hauteur de plafond, surface d'éclairage des pièces.

On ne voit donc pas bien la nécessité d'une telle formalité assez complexe. Il paraît bien meilleur de laisser, là aussi, leur responsabilité pleine et entière aux constructeurs et, par conséquent, de supprimer le certificat de conformité et de le remplacer, par exemple, par une attestation sur l'honneur du maître d'œuvre et sous la responsabilité conjointe des entreprises que la construction a bien été édiflée conformément aux règles de l'art et au devis descriptif joint à la demande d'accord préalable. C'est le problème important du respect du devis descriptif établi par le constructeur, l'entrepreneur et l'architecte.

L'abandon du certificat de conformité ne signifie nullement que l'administration renonce à tout contrôle. Il signifie seulement que l'administration n'est pas obligée de vérifier chaque construction à l'achèvement des travaux. Elle pourra, de toute manière, exercer effectivement son action de contrôle à toute époque, comme le lui permet le code de l'urbanisme et de l'habitation. Cette action pourra être aussi efficace qu'aujourd'hui, sinon plus, car l'administration choisira les travaux qui feront l'objet d'une inspection. Une telle politique a le grand avantage de la simplicité, de la souplesse et de la franchise.

L'expérience montre que les délais impartis par les décrets d'application de la loi sont souvent plus théoriques que pratiques. L'administration ne les respecte pas toujours et le pétitionnaire requiert en vain le préfet de lui délivrer l'attestation du permis tacite.

Il faut rompre avec ces errements et faire en sorte que le récépissé de la demande de construire contienne déjà la reconnaissance anticipée de l'autorisation tacite, au moins pour les constructions simples. Le pétitionnaire n'aurait plus qu'à faire constater l'existence de cette autorisation par l'envoi d'une simple lettre recommandée dénonçant à l'administration l'expiration du délai et son absence de réponse dans ledit délai.

Soucieux qu'il est de faire passer au plus vite dans la pratique les résultats les plus récents de ses recherches, le Centre scientifique et technique du bâtiment a déjà proposé de faire procéder à une refonte du règlement de construction.

Cette refonte est très intéressante. Elle paraîtrait cependant gagner à être plus totale et, surtout, à être encore discutée au préalable avec les milieux professionnels qui ont déjà, à son endroit, émis des suggestions qui attirent vraiment l'attention.

Aussi, devons-nous, au moment même où nous désirons assouplir, voire supprimer les contrôles, veiller à ce que les règles de fond ne varient pas profondément à leur tour — sauf dans une seconde étape et avec l'accord de la profession — et à les introduire par le moyen de mécanismes juridiques qui auront alors eu le temps d'être solidement mis en place.

Cette libéralisation doit évidemment s'accompagner d'une répression des infractions. Mais il suffit pour cela d'avoir la volonté d'appliquer les sanctions prévues. Les sanctions pénales — amendes, astreintes, peines de prison en cas de récidive, mise en conformité, démolition — dont disposent actuellement les juges sont efficaces si on le veut. Leur mécanisme se trouvera encore amélioré lorsque le projet de loi voté en deuxième lecture par l'Assemblée et en instance devant le Sénat sera devenu définitif.

Quant aux moyens de découvrir les infractions, ils sont d'ores et déjà donnés à l'administration par l'article 98 du code de l'urbanisme et de l'habitation qui autorise ses agents à pénétrer sur les chantiers à tout moment.

Ce sont ces considérations, monsieur le ministre, que je voudrais vous voir évoquer dans votre exposé concernant le permis de construire et d'avance, je vous en remercie. (Applaudissements sur les bancs de l'Union démocratique pour la V<sup>e</sup> République.)

**Mme la présidente.** M. Triboulet, rapporteur pour avis et MM. Cointat, Bousseau et Pisani ont présenté un amendement n° 151 qui tend à compléter le texte proposé pour le deuxième alinéa de l'article 84 du code de l'urbanisme et de l'habitation par deux alinéas nouveaux ainsi rédigés :

« Toutefois, dans les agglomérations de moins de 1.000 habitants dans les hameaux et pour les bâtiments isolés, l'aménagement des constructions existantes qui n'a pas pour but d'en modifier les volumes, n'est pas soumis à la délivrance d'un permis de construire. La demande de permis est, dans ce cas, remplacée par une déclaration préalable en mairie.

« Cette déclaration précise obligatoirement la nature des matériaux qui seront utilisés. Si, dans le délai d'un mois, l'administration n'a pas fait opposition, les travaux pourront commencer ».

La parole est à M. Triboulet, rapporteur pour avis.

**M. Raymond Triboulet, rapporteur pour avis.** La construction juridique proposée par la commission de la production et des échanges se présente de la manière suivante.

Elle tend à modifier deux articles du code de l'urbanisme et de l'habitation. L'article 84 de ce code indique quelles sont les constructions soumises à permis de construire sans aucune décision de l'autorité publique, par la seule prescription de ses dispositions. L'article 86 prévoit au contraire les constructions qui, par arrêté concerté entre le ministre du logement et les ministres compétents, peuvent être exemptées du permis de construire. Tel est l'état de la législation actuelle.

Le premier amendement que nous examinons vise à compléter le texte de l'article 84. En effet, la commission de la production et des échanges a estimé nécessaire d'alléger les formalités et, d'une façon générale, les prescriptions légales en ce qui concerne le permis de construire, dès qu'il s'agit d'agglomérations fort petites ou de travaux modestes.

Ce que vient de dire M. Wagner sur la suppression du certificat de conformité préalable et sur le maintien du certificat de conformité après les travaux sera repris par la commission des lois, avec notre accord.

L'allègement de ces formalités ne suffit pas. Il serait encore nécessaire d'exempter, par le vote d'un article de loi, un certain nombre de travaux et d'agglomérations.

Bref, nous proposons de compléter l'article 84 du code, qui impose le permis de construire, par les deux alinéas que comprend notre amendement, substituant au permis une déclaration en mairie.

Le second alinéa dispose que cette déclaration préalable « précise obligatoirement la nature des matériaux qui seront utilisés » de façon qu'ils soient en harmonie avec ceux auxquels on recourt traditionnellement dans l'agglomération en question, et il ajoute : « si dans le délai d'un mois l'administration n'a pas fait opposition, les travaux pourront commencer ».

L'objection qui a été faite par plusieurs de nos collègues et par la commission des lois, est que l'exemption légale de certaines constructions, même dans des agglomérations de moins de mille habitants, porterait atteinte, dans certains cas, à l'esthétique de ces agglomérations. Or, je fais remarquer que la commission de la production, dont je suis le rapporteur, s'est fait le défenseur, tout au long de cette discussion, du caractère esthétique des constructions. Ce souci reste le sien puisqu'elle demande que la nature des matériaux employés soit déclarée.

Mieux, à l'article 86 du code de l'urbanisme — c'est pourquoi je l'évoque dès maintenant — dont les dispositions prévoient des arrêtés concertés entre le ministre du logement et les autres ministres pour l'exemption du permis de construire, nous proposons un amendement aux termes duquel ces mêmes arrêtés pourront imposer le permis de construire dans des agglomérations, si petites soient-elles, si le caractère esthétique de ces stations classées ou de ces localités historiques exige que toutes les constructions soient soumises à cette obligation.

Bref, nous nous sommes efforcés de sauvegarder la beauté des lieux tant par la déclaration des matériaux en mairie dans les petites agglomérations que par les prescriptions des arrêtés qui imposeront le permis de construire, même dans de toutes petites agglomérations, dans certains cas exceptionnels.

Néanmoins, l'amendement qui vous est soumis et qui, dans les agglomérations de moins de mille habitants, exempte du permis de construire l'aménagement des constructions existantes, allégerait singulièrement toutes les formalités qui, dans les plus petites communes, gênent les municipalités et les administrés.

M. Cointat, qui avait défendu cet amendement devant la commission nous a cité des exemples frappants ; pour modifier une fenêtre ou la pente d'un toit, on doit quelquefois attendre un permis de construire pendant de longs mois. Et c'est pour remédier à ces inconvénients que nous proposons que le permis de construire ne soit pas exigé dans les petites agglomérations.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** Mesdames, messieurs, la commission des lois a rejeté cet amendement, parce qu'il lui a semblé qu'il fallait éviter qu'à la réglementation en vigueur sans doute trop minutieuse ne succède une certaine licence. En effet, c'est par la licence que se traduit en définitive l'excès de liberté.

Cependant, après avoir entendu les explications de M. Triboulet et la lecture qu'il a faite de l'amendement n° 153 qui viendra en discussion dans un instant, je me permettrai de m'en remettre purement et simplement à la sagesse de l'Assem-

blée, tout en faisant observer que, même dans les petites communes et sans qu'il soit question d'y modifier le volume des constructions, la mise en application du système proposé par la commission de la production pourrait néanmoins « gâcher » un site. Je n'en mentionnerai qu'un seul mondialement connu, en Méditerranée, la commune de Porto, dans la circonscription d'Ajaccio-Calvi, qui ne compte que quelques centaines d'habitants et qui cependant doit être protégée, même au prix du maintien du permis de construire dans sa forme actuelle.

**M. Raymond Triboulet**, rapporteur pour avis. C'est l'objet de l'article 33 *ter* que nous proposons.

**Mme la présidente**. La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. François Ortoli**, ministre de l'équipement et du logement. M. Triboulet a exposé très complètement les raisons qui ont conduit la commission à déposer cet amendement, la principale étant de simplifier la procédure pour un certain nombre d'agglomérations, et pratiquement dans les petites communes.

Je me demande cependant si l'Assemblée serait sage d'adopter un tel amendement. Certes, je suis sensible à l'argument de M. Triboulet selon lequel, puisque nous parlons de simplification administrative et de notre volonté de réformer le régime du permis de construire, nous devons saisir l'occasion qu'il nous offre de le réformer une fois pour toutes en ce qui concerne les petites communes.

Cependant, je rappelle à M. Triboulet que, déjà en 1954, avait été prise une disposition de cette nature dispensant du permis de construire les communes de moins de 750 habitants et qu'en 1962, à la demande de nombreux maires, l'obligation du permis de construire a été rétablie.

Je ferai donc à M. Triboulet la suggestion suivante. En l'état actuel des choses, le code de l'urbanisme nous permet de prendre toutes dispositions pour exempter du permis de construire soit certains types de constructions, soit surtout l'ensemble des constructions dans des agglomérations comptant moins de 2.000 habitants.

La vraie sagesse serait donc de retenir la proposition de M. Triboulet, non point comme une disposition législative, sur laquelle, le cas échéant, il nous faudrait revenir par un nouveau recours au législateur, mais comme une faculté qui serait offerte aux maires de provoquer, par une demande motivée, une mesure plus ou moins générale de dispense du permis de construire. Je suis prêt à donner des instructions dans ce sens. Et il n'est pas exclu que dans ce cadre nous puissions prendre cette disposition pour les communes de moins de 1.000 habitants comme le souhaite M. Triboulet.

La collectivité locale pourrait faire valoir les arguments pour ou contre le maintien du permis de construire. Nous aurions de ce fait la garantie que la décision finalement prise tiendrait compte de tous les éléments, notamment du caractère esthétique du site et le risque serait, d'autre part, éliminé, je le répète, s'il faut revenir sur la mesure, d'avoir à le faire par la voie législative.

Quant à l'article 33 *ter* tel qu'il nous est proposé, il serait d'application trop étroite; il lierait l'administration et ne lui permettrait plus d'agir dans certains cas dans lesquels la sagesse exige l'intervention du permis de construire. Le Gouvernement n'est donc pas favorable à l'amendement. Tout en comprenant le souci qui l'anime, il demande à M. Triboulet de ne pas introduire en l'occurrence la rigueur de la loi où elle n'est pas désirable et d'accepter que la souplesse de l'action administrative, à la demande des maires, puisse jouer pour les situations particulières.

**Mme la présidente**. La parole est à M. Denvers, pour répondre à la commission.

**M. Albert Denvers**. M. Triboulet demande que dans les agglomérations de moins de 1.000 habitants ne soit pas soumis à la délivrance d'un permis de construire l'aménagement de constructions existantes qui n'a pas pour but d'en modifier les volumes.

Je dirai à M. Triboulet que, pour nous, ce qui compte, ce n'est pas tant l'importance de la population de la commune sur le territoire de laquelle les travaux sont exécutés, que la nature de ces travaux.

D'autre part, M. Triboulet entend accorder une certaine liberté aux petites communes en matière de construction, ce à quoi répond le premier alinéa de son amendement. Mais, dans le deuxième alinéa, il tend à restreindre cette liberté, puisqu'il y

écrit: « La déclaration précise obligatoirement la nature des matériaux qui seront utilisés. Si dans le délai d'un mois l'administration n'a pas fait opposition les travaux pourront commencer ».

Mais si l'administration fait opposition, que se passera-t-il? J'aimerais le savoir.

**Mme la présidente**. La parole est à M. Boscher.

**M. Michel Boscher**. Madame la présidente, mes observations iront dans le même sens que celles de M. Denvers.

Il serait regrettable de modifier radicalement le système défini à l'article 86 du code de l'urbanisme, ce à quoi tendent en fait les amendements 151 et suivants qui nous sont proposés. Ces amendements vont plutôt dans le sens de la complication que dans celui de la simplification et je serai, comme M. Denvers, très curieux de savoir ce qu'il adviendra quand la déclaration préalable se heurtera à un refus du maire. Les articles 98 et suivants du code de l'urbanisme qui prévoient une sanction seront-ils alors applicables ou non? M. Triboulet devrait nous faire part de son sentiment à ce sujet.

D'autre part je fais remarquer à l'Assemblée que, contrairement à ce qu'on dit, la notion du permis de construire est maintenant entrée dans les mœurs. On ne considère plus, maintenant, comme désobligeant le fait d'avoir à demander un permis de construire. Ce dernier est au contraire, pour le constructeur, la garantie que l'opération sera menée à bonne fin.

Dans la région que je connais bien, la banlieue de Paris, je demande avec insistance à mes collègues maires de prendre conscience du problème que posent les constructions édifiées sans permis de construire — les constructions légères dites « abris de jardin » — auxquelles ils ont peu de moyens de s'opposer. Si à la faveur de l'amendement de M. Triboulet un élément de générosité est introduit dans le code de l'urbanisme les maires n'auront plus guère de moyens d'agir dans cette affaire et nous verrons se multiplier, non pas seulement en Corse, mais aux portes mêmes de Paris, des constructions inesthétiques qui enlaidiront les vallées pourtant ravissantes des environs de la capitale.

**M. André Fenton**. De l'Essonne notamment (*Sourires.*)

**Mme la présidente**. La parole est à M. Peretti.

**M. Achille Peretti**. Je suis contre l'amendement, mais je fais remarquer que l'on commet souvent une confusion. En matière de délivrance du permis de construire, le maire est le représentant du pouvoir central, et j'estime que M. le ministre a fait une mauvaise concession en acceptant que certains maires puissent autoriser certaines constructions sans délivrance du permis de construire. Le permis de construire doit être la règle pour toutes les villes, quel que soit le nombre de leurs habitants. Et si M. Denvers parle de la nature des travaux, moi je parle de la qualité du site. Et la qualité du site n'est déterminée ni par le nombre des habitants, ni par la nature des travaux. Le permis de construire doit donc être exigé de tous, car l'on peut gâcher très vite une région en laissant s'y édifier deux ou trois vilaines constructions.

**Mme la présidente**. La parole est à M. Triboulet, rapporteur pour avis.

**M. Raymond Triboulet**, rapporteur pour avis. Je suis obligé de répondre à un certain nombre des arguments présentés. Tout d'abord, il n'est pas vrai du tout, comme le disait M. Boscher, qu'il s'agit de constructions. Il s'agit uniquement de modifier les constructions existantes, et ce que nous avons visé, c'est dans les communes rurales, la nécessité d'obtenir un permis de construire pour modifier une ouverture, une fenêtre ou un élément de la construction. C'est cela qui nous a paru abusif.

La proposition de M. le ministre me semble fort intéressante car nous ne bouleverserons en aucune façon les articles 84 et 86 du code de l'urbanisme. Nous prescrivons simplement à l'article 84 du code de l'urbanisme, qui prévoit le permis de construire, certaines exemptions de permis de construire. C'est pour les petites constructions dans les petites communes la seule modification que nous apportons au régime actuel.

Au contraire, vous constaterez qu'en ce qui concerne l'article 86 du code de l'urbanisme nous sommes plus stricts dans les exemptions. En fin de compte, nous répondons entièrement au souhait de M. Peretti, puisque nous prévoyons que des arrêtés peuvent prescrire, dans des communes pittoresques et notamment dans celle de Porto, d'imposer le permis de construire pour toute construction quelle qu'elle soit.

Donc, je crois que le système que nous avons proposé est raisonnable et que l'amendement que nous avons retiré à l'article 33 concernant l'article 84 du code de l'urbanisme pourrait être reporté sur le texte proposé pour l'article 86 du code de l'urbanisme, selon lequel des arrêtés peuvent exempter du permis les travaux effectués dans les agglomérations de moins de 2.000 habitants : c'est le texte actuel.

M. le ministre a donné l'assurance que dans les communes de moins de 1.000 habitants il serait envisagé de supprimer le permis de construire. C'est ce qui existe déjà. Il n'y aurait aucun progrès. Alors, est-il possible de prévoir à l'article 86 du code de l'urbanisme que, dans des agglomérations de moins de 1.000 habitants, la demande de permis de construire serait remplacée, sur décision prise par arrêté du ministre, par une déclaration préalable en mairie ? Car — c'est ce qui est intéressant — au bout d'un mois, les travaux pourraient commencer.

Voilà la forme nouvelle de l'amendement de la commission de la production.

M. Michel Boscher. Quelle serait la sanction en cas de refus du maire ?

M. Raymond Triboulet, rapporteur pour avis. Il ne s'agit pas du maire, mais de l'administration. Si elle estime que la déclaration préalable n'est pas conforme à ce qu'elle souhaite, elle contraint à revenir à la procédure habituelle du permis de construire.

Mme la présidente. La parole est à M. Peretti.

M. Achille Peretti. Je demande à M. le ministre de bien vouloir dire qu'il revient sur la concession qu'il a faite tout à l'heure et qu'il préfère s'en tenir aux dispositions en vigueur du code de l'urbanisme.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

M. le ministre de l'équipement et du logement. Cette fermeté sur les principes m'impressionne.

Dans ce cas particulier, je l'ai rappelé, l'article 86 du code de l'urbanisme peut nous dispenser de tout ce débat, car il permet à l'administration d'agir au moment opportun. Dans l'hypothèse où il apparaîtrait souhaitable de prendre des dispositions d'exemption pour des travaux modestes dans les communes de moins de 1.000 habitants, elle le fera ; dans le cas contraire, elle s'abstiendra. Cette observation devrait, semble-t-il, ramener le débat à ses véritables dimensions.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 151.

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

Mme la présidente. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 33.

(L'article 33, mis aux voix, est adopté.)

[Après l'article 33.]

Mme la présidente. M. Triboulet, rapporteur pour avis, et MM. Cointat et Pisani ont présenté un amendement n° 152, qui tend, après l'article 33, à insérer le nouvel article suivant :

« Le deuxième alinéa de l'article 86 du code de l'urbanisme et de l'habitation est rédigé de la façon suivante :

« Cette exemption pourra également s'appliquer aux travaux effectués dans les agglomérations de moins de 2.000 habitants. »

La parole est à M. Triboulet, rapporteur pour avis.

M. Raymond Triboulet, rapporteur pour avis. Il s'agit cette fois, madame la présidente, de l'article 86 du code de l'urbanisme, qui prévoit les cas d'exemption et dont l'alinéa 2 est ainsi rédigé actuellement :

« Cette exemption pourra s'appliquer aux travaux entrepris par les services publics ou concessionnaires de services publics, ainsi qu'aux travaux effectués dans les communes de moins de 2.000 habitants ».

La commission de la production et des échanges a supprimé l'exemption pour les services publics et concessionnaires de services publics. Elle a estimé qu'il n'y avait aucune raison pour qu'en raison du caractère de ces travaux les services publics ou les concessionnaires de ces services soient exemptés de la formalité du permis de construire.

En effet, il apparaît trop souvent que, alors que les particuliers sont soumis à une stricte discipline en matière de permis de construire, certains services publics profitent de cette tolérance pour réaliser des constructions inesthétiques et contraires aux règles de l'urbanisme fixées pour l'ensemble des administrés. Nous demandons que l'exemption soit réservée aux travaux effectués dans les communes de moins de 2.000 habitants et qu'elle ne s'applique pas aux travaux des services publics ou des concessionnaires de services publics en tant que tels.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean Bozzi, rapporteur. La commission a rejeté cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'équipement et du logement. Cet amendement m'inspire les mêmes remarques que l'amendement précédent.

Je n'en comprends pas très bien la portée.

J'observe d'abord qu'il est inexact que les exemptions en question concernent globalement tous les travaux et constructions des services publics et soient en quelque sorte inconditionnelles. J'observe ensuite que le texte de l'article 86 prévoit, d'une manière assez large, que des arrêtés concertés entre le ministre du logement et les autres ministres intéressés détermineront les constructions et les travaux susceptibles d'exemptions. C'est un texte libéral et le mot « notamment » qu'il comporte n'a qu'une valeur indicative. Si nous le supprimons des dispositions à prendre nous irons à l'encontre de la volonté de souplesse que M. Triboulet a lui-même souhaitée.

Il sera parfois utile de dispenser certains services publics de la formalité ; dans d'autres cas il conviendra de ne pas les en dispenser. N'entreprenons pas de modifier le dispositif de l'article 86 du code de l'urbanisme qui permet de pourvoir à toutes les catégories de situations et de cas, à ceux devant lesquels l'administration pourra se montrer large, et à ceux dans lesquels il conviendra qu'elle ne le soit pas.

Sinon je crois que nous risquons de faire une très mauvaise loi.

Mme la présidente. La parole est à M. Boscher.

M. Michel Boscher. Là, pour une fois, je ne serai pas d'accord avec vous, monsieur le ministre.

Sur ce point, en effet, je me rallierai davantage à l'avis de M. Triboulet.

Dans sa rédaction très brève, l'amendement n° 152 me paraît tendre à soumettre au droit commun la délivrance des permis de construire pour un certain nombre de bâtiments administratifs actuellement construits sans que les maires des communes intéressées en soient avertis.

Je connais personnellement un certain nombre d'exemples de grands établissements et même de caractère industriel, très proches de la défense nationale, qui ont été construits sans que les maires intéressés aient vu passer la moindre demande de permis de construire, sans doute en vertu de l'article 86 actuel du code de l'urbanisme.

Si, comme je le pense, l'amendement de M. Triboulet a pour objet de mettre fin à cette pratique, je m'y rallie volontiers.

M. Raymond Triboulet, rapporteur pour avis. C'est exactement l'objet de mon amendement, monsieur Boscher !

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

M. le ministre de l'équipement et du logement. Je continue à ne pas être d'accord avec la commission de la production et des échanges, même après l'intervention de M. Boscher.

Je vais vous donner l'exemple précis d'un arrêté d'exemption pris au profit des services de la marine. Il concerne les constructions exécutées à l'intérieur des enceintes des arsenaux des ports de guerre !

Croyez-vous vraiment qu'il soit raisonnable de voter aujourd'hui un texte qui, pour des cas de ce genre, empêchera toute exemption de permis de construire.

Sans doute, à l'inverse, peut-on estimer que dans d'autres domaines des anomalies se sont produites et que certaines exemptions décidées sont regrettables. Je suis prêt à revoir

l'ensemble des arrêtés pris en exécution de l'article 86 du code et à examiner si certains d'entre eux sont encore justifiés. Encore une fois, je plaide la souplesse dans l'application de la loi, je plaide l'intelligence de la loi et le crédit à faire à l'administration.

Personne ne peut trouver là matière d'un scandale.

Ce qui serait scandaleux, c'est que la loi ne soit pas appliquée comme elle doit l'être et dans l'esprit où elle a été entendue que les exemptions fussent accordées.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Triboulet, rapporteur pour avis.

**M. Raymond Triboulet, rapporteur pour avis.** Monsieur le ministre, nous sommes depuis plusieurs jours et même plusieurs nuits en train de discuter cette loi foncière et notre discussion est toujours courtoise et amicale.

Je dois dire que vous faites valoir des intentions excellentes.

Mais, malheureusement, il y a la réalité.

Si, il y a quelques minutes, je défendais un amendement de la commission de la production pour exempter du permis de construire les modifications de bâtiments existants dans les agglomérations de moins de mille habitants, c'est parce que, contrairement à ce que vous pensez sans doute et à ce que l'on vous dit peut-être, dans beaucoup de communes de moins de mille habitants, il existe des difficultés ridicules de permis de construire pour des modifications minimes de bâtiments.

Vous nous avez dit, monsieur le ministre, que vous alliez faire le nécessaire pour que cela ne se produise plus. Nous l'espérons.

L'amendement ayant été repoussé, je n'insiste pas, mais nous voilà à présent devant une nouvelle difficulté. En effet, selon l'article 86, peuvent être exemptés du permis de construire, non seulement les travaux effectués dans les communes de moins de deux mille habitants — ce qui nous paraît tout à fait raisonnable — mais également les travaux entrepris par les services publics ou les concessionnaires de service public.

Vous paraîsez penser que ces exemptions ne sont accordées que dans des cas exceptionnels, lorsque cela est tout à fait nécessaire, pour que ces concessionnaires de service public ou ces services publics puissent construire rapidement, de toute urgence, et sans prendre le temps de consulter la municipalité. Or cela est devenu à peu près la règle, notamment dans la région parisienne. Lorsqu'il s'agit de concessionnaires de service public ou de services publics, il n'y a pas de permis de construire; l'arrêté d'exemption est presque classique maintenant.

Je vais modifier ces pratiques, avez-vous dit. Nous voulons bien l'espérer, mais ce qu'un ministre promet, le ministre suivant peut ne pas le tenir.

Ne serait-il pas préférable que cette licence accordée aux services publics disparaisse dans le texte? Pourquoi ne pas les soumettre à la règle commune?

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Je demande l'application de la règle commune aux services publics, règle suivant laquelle des arrêtés pris par le ministre du logement et les ministres intéressés peuvent dispenser du permis de construire certains types de construction ou de travaux, en raison de leur faible importance.

Si l'on ajoute l'adverbe « notamment » et si la règle commune couvre à la fois les constructions des services publics et les autres types de constructions, je suis d'accord. Mais cela signifie, monsieur Triboulet, que les services publics pourront, et dans certains cas devront, être dispensés du permis de construire.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Triboulet, rapporteur pour avis.

**M. Raymond Triboulet, rapporteur pour avis.** Je suis entièrement d'accord avec M. le ministre.

Des arrêtés peuvent, pour des travaux, en raison de leur nature ou de leur importance, accorder des exemptions. Il n'était donc pas nécessaire de citer les travaux entrepris par les services publics ou les concessionnaires.

Il est bien entendu que, si vous voulez prendre un arrêté d'exemption au cas où, du fait de la nature des travaux exécutés pour un service public, il serait nécessaire d'accorder une exemption, vous pouvez le faire.

Dans ces conditions, je maintiens mon amendement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Dans ces conditions, j'accepte l'amendement.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 152.

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

**Mme la présidente.** M. Triboulet, rapporteur pour avis, et MM. Cointat, Bousseau et Pisani ont présenté un amendement n° 153, qui tend, après l'article 33, à insérer le nouvel article suivant :

« Il est ajouté à l'article 86 du code de l'urbanisme et de l'habitation un quatrième alinéa ainsi rédigé :

« Des arrêtés de même nature détermineront les communes ou parties de communes dont le site motive la nécessité d'un permis de construire, quelle que soit la nature des travaux ou leur implantation ».

La parole est à M. Triboulet, rapporteur pour avis.

**M. Raymond Triboulet, rapporteur pour avis.** Cet amendement, qui tendait à refuser toute exemption de permis de construire dans certaines communes pour des raisons de site, est devenu sans objet, puisqu'un amendement précédent, allant dans le même sens, n'a pas été adopté.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 153 est sans objet.

[Article 34.]

**Mme la présidente.** « Art. 34. — Il est ajouté au premier alinéa de l'article 89 du code de l'urbanisme et de l'habitation la phrase suivante :

« Toutefois la conformité du projet aux règles générales de construction prévues à l'article 92 ci-après n'est pas examinée. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 34.

(L'article 34, mis aux voix, est adopté.)

[Après l'article 34.]

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'un, n° 244, présenté par M. Bozzi, rapporteur, et M. Peretti, et l'autre, n° 154, présenté par M. Triboulet, rapporteur pour avis, tendent, après l'article 34, à insérer le nouvel article suivant :

« Il est inséré dans le code de l'urbanisme et de l'habitation un article 98-1 ainsi rédigé :

« Les travaux exécutés en application d'un permis de construire font l'objet d'un certificat de conformité.

« Les modalités de délivrance de ce certificat seront définies par décret.

« L'absence de décision de l'administration dans le délai de deux mois à compter de la demande du bénéficiaire du permis vaut certificat de conformité ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 244.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** Madame la présidente, si vous n'y voyez pas d'inconvénient, je demanderai à M. Peretti, qui est à l'origine de cet amendement et qui a su le faire accepter à l'unanimité par la commission des lois, grâce aux exemples qu'il a cités, de bien vouloir le défendre lui-même.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Peretti.

**M. Achille Peretti.** Le permis de construire qui est délivré avant le lancement des travaux et le certificat de conformité qui l'est après leur achèvement sont indispensables pour permettre à l'administration d'assurer les contrôles nécessaires et de vérifier que les règles d'urbanisme et de construction ont bien été respectées.

C'est pourquoi je demande que les travaux exécutés en application d'un permis de construire fassent l'objet d'un certificat de conformité.

Le projet de loi tend, entre autres, à simplifier les formalités administratives et à permettre que les travaux soient rapidement exécutés.

Un certificat de conformité constatant la fin des travaux ne saurait en aucune façon en ralentir la marche. Mais il est indispensable qu'un document quelconque constate que ces travaux ont bien été régulièrement exécutés.

Pour plus de précaution, je précise dans mon amendement que « l'absence de décision de l'administration dans le délai de deux mois à compter de la demande du bénéficiaire du permis vaut certificat de conformité ».

Le texte du Gouvernement prévoit certes qu'un contrôle peut s'exercer pendant un délai de trois ans. Mais ce contrôle est, en fait, prévu pour la forme et l'exposé des motifs du projet de loi envisage même la suppression du certificat de conformité, l'administration communale se contentant d'enregistrer une déclaration sur l'honneur faite par les architectes.

Je suis persuadé que ces déclarations continueront à conserver toute leur valeur. Mais un rapide contrôle du maire ou de ses services, consigné dans un certificat de conformité, ne saurait nuire à la matière.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Triboulet, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 154.

**M. Raymond Triboulet, rapporteur pour avis.** Notre amendement est identique à celui que M. Peretti vient de défendre excellemment.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Je ne partage pas le sentiment des commissions.

Si je l'ai bien compris, M. Peretti attend du certificat de conformité délivré par l'administration qu'il permette de vérifier qu'un certain nombre d'obligations ont été remplies.

Mais je crois devoir rappeler que la délivrance par l'administration du certificat de conformité ne saurait entraîner certaines conséquences juridiques : il ne saurait par exemple substituer la responsabilité de l'administration à celle de l'architecte ou de l'entrepreneur.

Je ne pense d'ailleurs pas que M. Peretti ait eu à l'esprit qu'il puisse comporter cette conséquence.

Il est un deuxième effet qu'il ne faut pas lier nécessairement au certificat de conformité : celui de l'obtention effective des aides financières dans le secteur de la construction aidée.

A de nombreuses reprises on a insisté sur ce point.

La substitution au certificat de conformité délivré par l'administration d'un certificat de conformité délivré par le maire, mais sous la forme d'un accusé de réception de la déclaration de l'entrepreneur certifiant que les travaux exécutés sont conformes aux exigences du règlement, permettrait d'obtenir ces aides, dans les mêmes conditions qu'actuellement.

M. Peretti semble enfin craindre qu'aucun contrôle ne soit plus exercé.

Or c'est exactement l'inverse que nous souhaitons.

Actuellement, le certificat de conformité est plus une formalité que l'assurance d'une véritable vérification par l'administration. Faute de disposer de l'appareil de contrôle important qui lui serait indispensable, elle s'en remet, en fait, à la déclaration de l'architecte comme elle y est d'ailleurs autorisée par le règlement. Notre objectif est de reconnaître désormais cette réalité et d'organiser la procédure de délivrance dans la clarté afin qu'elle soit rapide. Le certificat sera l'attestation, par le responsable lui-même, qu'il a bien exécuté les travaux en conformité avec la réglementation, attestation enregistrée par le maire, transmise par lui et produisant les effets que j'ai indiqués. Et l'administration n'aura plus ensuite qu'à opérer de très nombreux sondages afin de vérifier la véracité de ces attestations.

Si nous devons maintenir la situation actuelle, dans laquelle la forme est respectée sans que le fond le soit toujours, puisque le nombre des sondages est parfois insuffisant, je comprendrais mieux l'observation de M. Peretti. Mais puisqu'en simplifiant nous

n'abandonnons pas l'instrument efficace que constitue la crainte du contrôle *a posteriori*, lequel serait opéré par sondages nombreux organisés dans des conditions précises, et possibles pendant une période de trois ans, on peut vraiment dire que subsistera un certificat de conformité, qui n'aura ni plus ni moins de conséquences juridiques que le document qui existe aujourd'hui. Et l'on ne donnera plus l'impression que l'administration s'engage par la délivrance d'un document dont elle n'a pas contrôlé la teneur.

Si M. Peretti est satisfait de mes explications, j'aimerais qu'il veuille bien retirer son amendement.

M. Peretti a dit aussi qu'il ne faut pas empêcher les maires de faire leur métier et d'exercer leur contrôle. Or notre texte ne les en empêche nullement. Ils auront tout le loisir de préparer et d'effectuer ces contrôles, pendant les trois années où ils resteront possibles. Les maires qui veulent agir pourront agir, comme par le passé, même si la loi ne contient aucune disposition expresse à ce sujet.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Claudius-Petit.

**M. Eugène Claudius-Petit.** Monsieur le ministre, nous avons écouté avec beaucoup d'intérêt votre réponse aux questions posées par M. Peretti.

En réalité, le permis de construire est devenu un permis d'urbanisme. Je ne vois pas très bien quelle est l'objectivité du certificat de conformité, sachant qu'il est quasiment impossible de construire en respectant à la lettre l'ensemble de la réglementation sur la construction. Si l'on voulait appliquer strictement les règlements, par exemple en ce qui concerne seulement la défense passive — dont personne ne respecte les prescriptions — on pourrait refuser tous les certificats de conformité.

Mais mon propos n'est pas là.

Dans les zones d'aménagement concerté, la conformité avec le plan de masse approuvé doit normalement dispenser de la formalité du permis de construire. En d'autres termes, dans les Z. U. P., dans les zones de rénovation urbaine et dans les zones d'habitation, tout constructeur qui se conforme au plan de masse approuvé n'a besoin de déposer aucun dossier, dans aucune administration, pour pouvoir construire.

Cette interprétation est-elle correcte ? Si elle ne l'est pas, j'aimerais qu'on me dise pourquoi.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Peretti.

**M. Achille Peretti.** Monsieur le ministre, je ne pourrai malheureusement pas répondre à votre appel, et j'en suis très gêné.

Hier après-midi, deux de nos collègues qui ont été ministres de la construction, M. Pisani et M. Claudius-Petit, ont mis en quelque sorte les maires en accusation en leur reprochant de ne pas faire leur devoir. Aujourd'hui, de nombreux députés-maires entendent démontrer que tous les maires sont prêts à faire leur devoir, à condition qu'on leur en donne les moyens. Or le certificat de conformité est justement un de ces moyens. J'aimerais que l'Assemblée se prononce à ce sujet. (*Applaudissements.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Je comprends parfaitement la préoccupation de M. Peretti. J'avais cru lui donner satisfaction en disant que rien dans nos textes n'empêcherait les maires de faire effectuer tel contrôle qu'ils jugeront nécessaire, encore qu'ils soient nombreux à souhaiter un allègement de la procédure.

Je rappelle à ce sujet que nous escomptons un raccourcissement des délais de diverses dispositions, dont certaines ont déjà été adoptées. La clarification des règles générales d'urbanisme doit se traduire par une amélioration de la procédure de délivrance du permis de construire. La simplification des formalités, lorsque la taxe d'équipement aura été adoptée, devrait aussi abrégé les délais. En bref, c'est tout le système qui doit évoluer vers la simplification et la clarification.

Répondant à M. Claudius-Petit, je dirai qu'il est évident que nous devons simplifier les règlements de construction. La tâche est en cours, et l'exemple que vous avez envisagé du dépôt d'un dossier comportant un plan de masse assorti d'une diaci-

plaine architecturale, qui devrait éviter la fourniture ultérieure d'autres précisions, est parmi ceux qui me paraissent entrer dans l'esprit de la réforme.

Mais, revenant à M. Peretti, je le prie de se garder d'introduire dans la loi elle-même l'institution d'un document et d'une procédure qui ne s'y trouvent point actuellement.

Son intervention me paraissant moins technique que politique, il me semble l'avoir rassuré point par point.

L'Assemblée pourrait donc se dispenser de voter une disposition qui, telle qu'elle se présente, ne fera qu'allonger de deux mois le délai pendant lequel l'administration ne procède pas, en fait, à un véritable contrôle.

Mieux vaut organiser un autre genre de contrôle, de telle manière qu'on atteigne effectivement l'objectif qu'on souhaite.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Peretti.

**M. Achille Peretti.** Monsieur le ministre, vous disposez d'un délai de trois ans. J'ai prévu un délai de deux mois. Nous pourrions peut-être nous entendre. Si le délai de deux mois vous semble trop court, je peux accepter trois mois. Mais, faute d'obtenir l'assurance que j'ai sollicitée, à savoir que vous reprendrez la substance de ma proposition dans un texte réglementaire — il est vrai que vous pourriez en dire autant à propos de la plupart de nos amendements — je demanderai à l'Assemblée de se prononcer sur mon amendement modifié, ainsi que je viens de le suggérer.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Je demande à l'Assemblée de ne pas suivre M. Peretti, compte tenu des explications que j'ai données.

**Mme la présidente.** M. Peretti propose de remplacer, dans le dernier alinéa de son amendement, les mots « deux mois » par les mots « trois mois ».

**M. Raymond Triboulet, rapporteur pour avis.** J'accepte cette modification.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le texte commun des amendements n° 244 et 154, ainsi modifié.

(Ce texte, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

[Article 35.]

**Mme la présidente.** « Art. 35. — Il est ajouté au premier alinéa de l'article 98 du code de l'urbanisme et de l'habitation la phrase suivante :

« Ce droit de visite peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans. »

Je suis saisie de deux amendements tendant à la suppression de cet article.

Le premier, n° 245, est présenté par M. Bozzi, rapporteur, et M. Peretti ; le deuxième, n° 155, est présenté par M. Triboulet, rapporteur pour avis, et M. Pisani.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** Cet amendement est la suite logique du vote que l'Assemblée vient d'émettre.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Nous sommes en train de perfectionner considérablement ce texte ! Par une disposition qui vient d'être adoptée, un contrôle qui n'est effectivement pas exercé continuera à ne pas l'être et, dans beaucoup de cas, pendant deux mois de plus !

Nous avons envisagé pour notre part une disposition différente, mais qui permettait de répondre aux objectifs souhaités. Elle prévoit que pendant un temps limité — cette limitation étant faite pour la tranquillité des occupants — un contrôle pourra être exercé afin de sanctionner ceux qui n'auront pas fait leur métier. Le droit de visite que nous vous demandons de conférer à l'administration n'a pas d'autre objet.

Si l'on supprime cette disposition — suppression dont on dit qu'elle serait la conséquence de l'amendement Peretti — il en résultera que, pendant un délai de deux mois, les maires, surchargés de tâches, délivreront des certificats de conformité qui n'auront pas de signification. Après quoi, tout le monde sera content ! Et, dans l'hypothèse où l'administration voudra contrôler ce qui a pu se passer, elle ne le fera pas.

Ce résultat sera-t-il bien conforme à ce que tout le monde souhaite ?

**Mme la présidente.** La parole est à M. Peretti.

**M. Achille Peretti.** Sans vouloir revenir sur un vote acquis, je signale qu'un document assez officiel que j'ai entre les mains parle de la « palinodie actuelle du certificat de conformité » !

Ce que je propose ne changera rien pour ceux qui ne font pas leur métier. Mais ceux qui voudront le faire auront les moyens de l'exercer.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Triboulet, rapporteur pour avis.

**M. Raymond Triboulet, rapporteur pour avis.** Etant donné l'explication fournie par M. le ministre et selon laquelle on pourra, à l'article 98 du code de l'urbanisme, ajouter aux visites de conformité technique pour la construction d'autres visites pendant trois ans, je retire mon amendement de suppression de l'article.

**Mme la présidente.** La commission des lois maintient-elle le sien ?

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** La commission se rend aux raisons du Gouvernement et ne maintient pas l'amendement.

**Mme la présidente.** Les amendements n° 245 et 155 sont retirés.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 35.

(L'article 35, mis aux voix, est adopté.)

[Article 36.]

**Mme la présidente.** « Art. 36. — Les règles générales de construction prévues à l'article 92 du code de l'urbanisme et de l'habitation s'imposent aux personnes qui construisent ou font construire des habitations ainsi qu'aux architectes, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution de ces constructions.

« Les architectes, entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution de constructions ayant donné lieu, postérieurement à la date de promulgation de la présente loi, à une condamnation réprimant les infractions aux règles applicables en matière d'urbanisme et de construction, pourront ne plus être admis à prêter leurs services à l'Etat, aux départements et aux communes, ainsi qu'aux établissements publics et organismes relevant de ces collectivités. L'exclusion temporaire ou définitive est prononcée après avis d'une commission, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

M. Triboulet, rapporteur pour avis, et M. Schaff ont présenté un amendement, n° 156, ainsi rédigé :

« I. — Dans le premier alinéa de cet article, après le mot « architectes », insérer le mot « techniciens ».

« II. — Au début du deuxième alinéa de cet article, après le mot « architectes », insérer le mot « techniciens ».

La parole est à M. Triboulet, rapporteur pour avis.

**M. Raymond Triboulet, rapporteur pour avis.** La suggestion formulée par M. Schaff nous a paru très raisonnable, étant donné qu'à côté des architectes il y a maintenant des techniciens de la construction. Il faut que leur responsabilité soit également engagée.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission des lois ?

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** La commission a émis un avis favorable, du fait qu'en milieu rural on ne fait pas toujours appel à un architecte et qu'on s'adresse à quelqu'un qui est ou se dit technicien.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

**M. Joseph Schaff.** Je vous remercie, monsieur le ministre.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 156.

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

**Mme la présidente.** Personne ne demande la parole?...  
Je mets aux voix l'article 36, modifié par cet amendement.

(L'article 36, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

[Après l'article 36.]

**Mme la présidente.** M. Bozzi, rapporteur, et MM. Defferre et Fanton ont présenté un amendement n° 246 qui tend, après l'article 36, à insérer le nouvel article suivant :

« Dans le cas prévu par l'alinéa 2 de l'article 21 du code de l'urbanisme et de l'habitation, le permis de construire ne peut être accordé qu'avec l'accord du maire. »

La parole est à M. Bozzi, rapporteur.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** Conformément à sa doctrine constante, la commission souhaite que rien, dans un domaine aussi essentiel que celui de l'application de l'article 21, ne puisse se faire qui n'ait obtenu l'accord exprès du maire.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement rappelle que les compétences en matière de permis de construire ne sont pas du domaine législatif. Dans ces conditions, il ne peut accepter cet amendement.

**Mme la présidente.** La commission maintient-elle son amendement ?

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** Oui, madame la présidente, à moins que M. le ministre ne nous assure qu'il donnera des instructions aux termes desquelles l'autorité compétente requerra toujours l'avis du maire et, si possible, son accord.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** L'avis du maire est et sera toujours requis dans les cas prévus par M. Bozzi.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** Dans ces conditions, je retire l'amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 246 est retiré.

Je suis saisie de deux amendements pouvant être soumis à une discussion commune.

Le premier, n° 247, est présenté par M. Bozzi, rapporteur, MM. Richard, Ribière, Palewski et Fanton et tend à insérer, après l'article 36, le nouvel article suivant :

« Les certificats d'urbanisme ne peuvent se référer qu'à des charges ou servitudes réellement établies et dont l'existence légale est acquise.

« Aucune servitude ne peut se présumer. »

Le deuxième, n° 101, présenté par MM. Jacques Richard, René Ribière et Jean-Paul Palewski, tend à insérer, après l'article 36, le nouvel article suivant :

« Les certificats d'urbanisme, lorsqu'il en est établi, ne peuvent se référer qu'à des charges ou servitudes réellement établies et dont l'existence légale est acquise.

« Aucune servitude ne peut se présumer. »

**M. Jacques Richard.** Mon amendement est le même que celui de la commission des lois.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 247.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** Nous retrouvons là le problème des servitudes, plus exactement le problème posé par la facilité et, quelquefois, le manque de discernement avec lesquels sont distribuées — à tort et à travers, comme l'a dit un peu sévère-

ment peut-être mais non sans quelque raison, un de nos collègues — les servitudes dans les régions où de grandes expropriations sont opérées.

C'est pour marquer l'intention de la commission et, nous l'espérons, celle de l'Assemblée, de voir l'imposition de servitudes liée à des procédures plus rigoureuses, que cet amendement est présenté. Je me doute bien qu'il risque de gêner l'administration. Aussi, comme je crois avoir une latitude de manœuvre suffisante pour pouvoir, le cas échéant, le retirer, je serais disposé à le faire si M. le ministre voulait bien donner à l'Assemblée des assurances en ce qui concerne le déroulement des opérations d'urbanisation menées un peu partout en France, et notamment dans la région parisienne.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement ne peut accepter cet amendement.

Le certificat d'urbanisme est certes un document officiel, mais de pratique courante; il est notamment exigé par les notaires pour la passation des actes. Il apporte des informations aussi bien sur toutes les servitudes régulièrement établies que sur celles qui sont seulement prévues et sur lesquelles le pétitionnaire peut alors recueillir des indications complémentaires en s'adressant aux administrations concernées.

Si l'amendement est voté, le certificat d'urbanisme deviendra bien un document officiel légal, mais ne pourront plus y être portées que les servitudes réglementairement établies. Il ne comportera plus aucune autre indication et cette mesure fera perdre aux administrés le bénéfice de l'information supplémentaire relative aux servitudes prévues, ce qui peut être extrêmement important pour le déroulement de leurs projets. Les intéressés, moins bien informés, risqueront parfois d'éprouver des surprises fort désagréables.

Un niveau supplémentaire de procédures serait aussi créé: l'administration aurait alors à instruire trois sortes de demandes: le certificat d'urbanisme, l'accord préalable, le permis de construire. On peut se demander quels délais il faudrait alors aux constructeurs pour obtenir d'elle l'ensemble de ces documents.

C'est cette considération qui va me permettre de répondre positivement à la question que m'a posée M. Bozzi. Ce dernier souhaite que le certificat d'urbanisme mentionne l'ensemble des servitudes. Je réponds qu'il mentionne beaucoup plus que cela.

Je suis donc fondé à demander que l'amendement soit retiré ou soit repoussé.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Richard.

**M. Jacques Richard.** Le certificat d'urbanisme a été créé par une circulaire du ministère de la construction en décembre 1960; il ne figure dans aucun décret ni dans aucune loi. Par conséquent, sa valeur juridique est contestable.

Cependant, comme vous l'avez rappelé, monsieur le ministre, les notaires sont tenus de le produire dans les transactions immobilières. Votre administration a même été condamnée par la juridiction pour des erreurs commises sur sa teneur lors de sa délivrance.

Par conséquent, pour ceux qui sont tenus de présenter un certificat d'urbanisme, ce document dont vous avez dit qu'il était officieux a une valeur légale. Il serait sage de lui donner la sanction de la loi. Mon amendement, qui a été repris par la commission des lois, répond à cette préoccupation.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Je suis sensible à l'argument de M. Richard, mais pas au point d'accepter son amendement.

M. Richard trouve singulier qu'un document pouvant avoir des conséquences juridiques — puisque les tribunaux reconnaissent que si les mentions qu'il comporte sont gravement inexactes, l'administration est fautive — puise son origine dans une simple circulaire ministérielle.

Sans recourir à la majesté de la loi, nous pourrions prendre un texte réglementaire, que nous ferions aussi souple et aussi complet que possible, pour définir un document qui a réellement valeur juridique reconnue par les tribunaux.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Denvers.

**M. Albert Denvers.** Le certificat d'urbanisme doit non seulement mentionner les servitudes qui existent déjà, mais apporter aussi des informations au futur acquéreur sur ce qui peut éven-

tuellement se passer, sans quoi on commettrait une véritable malhonnêteté à son égard.

Mais ce document ne devrait tout de même pas avoir un caractère définitif ; il faudrait que, dans une période de six mois ou d'un an, par exemple, on puisse de nouveau être informé et obtenir l'infirmité ou la confirmation des servitudes qu'il mentionne.

Il peut se faire en effet qu'à un moment donné l'administration abandonne des servitudes primitivement prévus. Il faut lui donner la possibilité de le faire savoir.

Si M. le ministre pouvait nous donner des apaisements à ce sujet nous serions disposés à le suivre dans son raisonnement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Je ne connais pas suffisamment la question pour pouvoir répondre avec certitude à M. Denvers, mais je crois que sa remarque est pleine de bon sens. Je suis prêt à retenir sa suggestion lorsque nous entreprendrons de clarifier la situation en ce qui concerne le certificat d'urbanisme. Nous ferons en sorte que ce document, auquel nous ne voulons pas donner trop de portée pour les raisons qui ont été indiquées, ne soit pas opposable pendant une longue période lorsque la servitude est simplement présumée.

Dans ces conditions et puisque nous sommes d'accord sur l'esprit de l'amendement de M. Richard, il me paraît qu'il devrait être retiré.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** La commission retire son amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 247 est retiré de même que l'amendement n° 101 de MM. Richard, Ribière et Palewski dont le texte était semblable.

#### [Article 37.]

**Mme la présidente.** Je donne lecture de l'article 37 :

### CHAPITRE III

#### Des concessions immobilières.

« Art. 37. — La concession immobilière est le contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble en confère la jouissance à une personne dénommée concessionnaire, pour une durée de vingt années au minimum et moyennant le paiement d'une redevance annuelle.

« La concession immobilière est consentie par ceux qui ont le droit d'aliéner, elle fait l'objet d'un acte écrit qui doit comporter une référence expresse aux dispositions du présent chapitre.

« La redevance est revisable selon les modalités prévues par le contrat. »

La parole est à M. Valentin.

**M. Jean Valentin.** Mesdames, messieurs, si j'interviens sur l'article 37, c'est parce que je considère qu'il constitue l'une des pièces principales du dossier du projet de loi que nous discutons.

L'article 37 institue en effet un nouveau type de contrat entre propriétaires et locataires d'immeubles à usage commercial, industriel et artisanal dénommé « la concession immobilière ». Du même coup, cette disposition semble porter atteinte à la propriété commerciale à laquelle reste très attaché le monde du commerce.

Bien volontiers, je fais miennes les observations de notre collègue M. Hugué telles qu'elles ont été consignées dans le rapport de M. Bozzi. Mais, pour éviter de passionner le débat, de servir tel ou tel groupe d'intérêts et pour se prononcer en tout état de cause sur cet important problème, je pense qu'il est nécessaire de l'examiner sous un double éclairage : d'une part, en fonction de la situation traditionnelle ; d'autre part, en considérant le problème posé par l'attribution d'emplacements commerciaux situés dans les immeubles neufs et tout particulièrement dans les grands ensembles.

Il semble équitable de reconnaître au commerçant en place les droits intangibles attachés à la propriété commerciale, souvent chèrement acquise, soit financièrement, soit techniquement.

Elle présente, entre autres, l'avantage de stabiliser le commerçant dans son emploi, elle sauvegarde le fruit de son labeur et sanctionne ses capacités professionnelles.

A mon sens, elle a cependant l'inconvénient de constituer une immobilisation non amortissable qu'il faut néanmoins nourrir et qui, en fin de compte, pèse sur les prix de revient. A cet égard, des exemples spectaculaires pourraient être donnés pour des commerces intéressant les plus grandes artères parisiennes et certaines grandes villes.

Pour être complet, il faut noter également que le problème se présente d'une façon différente suivant qu'il s'agit de zones rurales ou de zones urbaines.

De toute façon, il convient de s'arrêter quelques instants sur les problèmes que vont poser au pays, avant longtemps, les petits commerçants qui sont véritablement en survie du fait du déplacement géographique des villes et des artères traditionnellement commerçantes soit par suite de la dépopulation des campagnes soit en raison de la déspecialisation.

La rénovation de l'appareil commercial français serait bien facilitée si l'on n'accablait pas au désespoir de très nombreux commerçants qui, malgré leur âge, s'accrochent à leur entreprise. Il devient évident pour tous, mais il faut avoir le courage de le dire, que tous les commerçants ne pourront être sauvés.

L'appareil commercial, qui a la noble mission de nourrir et d'équiper les hommes, doit avant tout être à leur service dans les meilleures conditions, d'où la nécessité de moderniser, d'équiper et d'envisager de nouvelles dimensions.

C'est pourquoi, parfaitement conscient de ces problèmes, mon groupe m'a chargé de suggérer au Gouvernement la mise en place d'un « F. A. S. A. S. A. commercial », à l'image de ce qui fonctionne déjà en matière agricole avec l'indemnité viagère de départ.

Ce système, que nous étudierons plus à fond, mais dont nous vous serions reconnaissants de retenir l'idée, aurait le mérite de résoudre les cas sociaux posés par de très nombreux commerçants, de faciliter le rapprochement de nos conceptions en matière de propriété commerciale avec celles de nos partenaires européens, et, en fin de compte, de diminuer les coûts d'intervention de la distribution.

Une situation nouvelle s'est créée, surtout du fait de l'attribution d'emplacements commerciaux dans les immeubles neufs et tout particulièrement dans les grands ensembles.

Quelle que soit notre nostalgie d'un certain passé qui donnait le goût d'entreprendre, qui provoquait les imaginations créatrices, il faut reconnaître que les besoins des consommateurs s'expriment tout à fait différemment dans les nouvelles zones d'habitation. L'appareil commercial moderne, avec ses exigences en matière de surfaces de vente, de réserves, de parking, engendre des immobilisations considérables et très lourdes, qui s'accrochent mal d'un supplément de pas de porte lequel, avec son dérivé le droit au bail, deviendra en fait impossible à négocier.

Si j'apprécie la générosité d'esprit de M. le ministre de l'économie et des finances lorsqu'il déclare que le système de la concession immobilière favorisera les jeunes commerçants qui, ainsi, éviteront des immobilisations incorporelles importantes, je ne permets cependant de lui dire que la réalité sera bien différente.

En effet, si, beaucoup plus que par le passé, il est tenu compte de la valeur professionnelle pour l'obtention de prêts, il faut noter que la valeur du fonds de commerce et les possibilités de nantissement qu'il permet, complètent les garanties apportées par les jeunes commerçants. Par conséquent, il faut s'attendre à ce que les promoteurs immobiliers et, d'une manière générale, les propriétaires d'immeubles, recherchent leur sécurité auprès des sociétés de type capitaliste, à moins que ne soient aménagés par le crédit hôtelier, par exemple, des prêts d'installation aux jeunes commerçants dans des conditions comparables à celles qui sont consenties aux jeunes agriculteurs par le crédit agricole.

Mes chers collègues, je vous prie de m'excuser de vous avoir imposé l'exposé de ces différentes considérations, mais je pense que les dispositions prévues aux articles 37 et suivants, sous réserve de l'adoption des amendements tout à fait pertinents qui ont été déposés, peuvent être admises, à condition qu'elles se limitent de manière facultative aux opérations définies dans la loi et qu'elles n'apportent aucune novation en matière de propriété commerciale. C'est un point capital et votre réponse, monsieur le ministre de l'économie et des finances, ne manquera pas d'influencer le vote de mes collègues.

J'ai parfaitement conscience que nous errons dans une ère de nouvelles méthodes commerciales, qui nécessitera la mise au point de formules où l'exploitant et le propriétaire de l'appareil commercial seront des personnes distinctes, mais je ne saurais admettre que le sort des commerçants soit livré aux caprices du progrès.

La paix sociale et l'assainissement de la distribution exigent des pouvoirs publics des solutions prochaines. C'est pourquoi j'espère que vous me ferez l'honneur de retenir les suggestions que je viens de formuler au nom de mes collègues du groupe Progrès et démocratie moderne. (Applaudissements sur les bancs du groupe Progrès et démocratie moderne.)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements tendant à la suppression de l'article 37.

Le premier, n° 307, est présenté par M. Hoguet ; le deuxième, n° 406, est présenté par M. Defferre.

La parole est à M. Hoguet, pour soutenir l'amendement n° 307.

**M. Michel Hoguet.** J'ai présenté une série d'amendements tendant à la suppression des articles 37 à 45 ; mes explications sur l'amendement n° 307 vaudront également pour les amendements suivants.

Mesdames, messieurs, les articles 37 à 45 tendent à instituer un système juridique nouveau en ce qui concerne les rapports entre les propriétaires de certains locaux commerciaux et les locataires commerçants.

La création de ce double secteur en matière de baux commerciaux risque d'entraîner de graves perturbations, aussi bien dans les rapports entre propriétaires et commerçants, en instituant deux catégories de prix de loyer et de contrats de location, qu'à l'égard des consommateurs, le renouvellement de la concession en fin de contrat étant interdite, d'où disparition de commerces indispensables aux besoins des habitants de la zone desservie par eux.

Pour favoriser l'installation des jeunes commerçants, il semble préférable de prévoir un système d'octroi de crédits à long terme et à taux réduit, qui leur facilitera l'accession à la propriété des murs dans des conditions de financement semblables à celles qui avaient été envisagées par le Gouvernement à l'article 6 du projet de loi n° 1185 du 16 mai 1961.

Ainsi que je l'ai indiqué lors de la discussion générale, les dispositions prévues aux articles 37 à 45, telles qu'elles figurent dans le texte du Gouvernement, me paraissent non seulement inopportunes, mais même dangereuses aussi bien pour les jeunes commerçants que l'on veut favoriser que pour les commerçants déjà installés, pour les propriétaires, les constructeurs et les consommateurs.

Je m'en expliquerai rapidement, en résumant mon intervention précédente.

Le Gouvernement nous propose d'instituer un système de concessions immobilières, de type administratif, d'une durée de vingt ans au maximum, le propriétaire concédant la jouissance des locaux moyennant le paiement d'une redevance annuelle révisable selon les conditions stipulées au contrat.

Le concessionnaire a la charge de l'entretien des locaux, des aménagements, améliorations, transformations qu'il désire apporter, des constructions qu'il entend entreprendre et même de la mutation de l'activité exercée dans l'immeuble. Il peut, en cours de contrat, céder à un tiers tout ou partie de ses droits, sans d'ailleurs avoir à solliciter l'accord, même tacite, de son propriétaire constructeur.

Si, après des investissements importants, au début du contrat, l'expérience tentée échoue ou ne répond pas aux espérances du concessionnaire, qui doit alors quitter les lieux dans les six premières années, le texte dispose que l'intéressé n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux et aménagements qu'il aurait pu effectuer ou pour les constructions qu'il aurait pu édifier.

Cette disposition est en contradiction avec les principes de droit commun en matière d'enrichissement sans cause et même elle serait appliquée au mépris des prescriptions de l'article 555 du code civil qui prévoit que, lorsque des constructions sont faites sur le terrain d'autrui, une indemnité est due à celui qui, de bonne foi — et même, dans certaines conditions, de mauvaise foi — les a entreprises.

Seulement en fin de contrat, le concessionnaire aura droit à une indemnité pour les travaux réalisés sauf, précise l'article 40, si une stipulation contraire est intervenue concernant les travaux entrepris pendant les dernières années de validité du contrat.

De son côté, le propriétaire ne peut, pendant les cinq ans qui suivent l'expiration du contrat, exercer ou laisser exercer dans les lieux une activité analogue à celle du concessionnaire.

Toutefois, un amendement de M. de rapporteur de la commission des lois tend à admettre le renouvellement de la concession pour une deuxième période de vingt ans, la sanction que je viens d'énoncer n'étant applicable au propriétaire que s'il se refuse à ce renouvellement.

Voilà l'option qui est proposée par ce texte, d'une part, aux propriétaires d'immeubles non bâtis, d'autre part, aux propriétaires des immeubles qui auront été construits ou achevés postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, enfin aux collectivités publiques propriétaires d'immeubles anciens, bâtis ou non.

Si le souci, que nous partageons tous, de mettre un terme aux abus constatés dans la fixation des pas-de-porte pour l'installation dans les ensembles immobiliers nouveau est infiniment louable et doit être suivi d'effet, je ne pense pas que les textes, tels qu'il nous sont proposés, puissent apporter la satisfaction désirée.

Il me semble, en effet, que ces textes sont à la fois inopportuns et dangereux dans leur rédaction actuelle.

Ils seraient dangereux pour les jeunes qui désirent s'installer dans les ensembles nouveaux parce que, ne payant plus de pas-de-porte — notion que l'on confond à tort avec la propriété commerciale — et se trouvant privés de la propriété du fonds de commerce, ils ne disposeraient d'aucun moyen de crédit. Ils ne pourraient plus recourir aux prêts surnantissement qui existent depuis la loi de 1909 — vous le constatez, ce n'est pas nouveau. Ils auraient donc les plus grandes difficultés à faire face aux investissements de départ, aux aménagements, aux adaptations nécessaires au cours de cette période de vingt ans pour tenir compte de l'évolution économique.

On se demande comment les jeunes, faute de pouvoir offrir cette garantie que constitue le nantissement, pourraient s'installer dans ces ensembles nouveaux où ils auraient à engager ces dépenses importantes.

Je crains que ces textes, loin de faciliter l'installation de ces jeunes dans les ensembles nouveaux, n'aient comme résultat de les éliminer au profit de sociétés commerciales qui, elles, disposent de ressources leur permettant de pratiquer l'autofinancement.

Ces textes sont dangereux pour les jeunes qui se verraient nécessairement imposer des loyers beaucoup plus importants que leurs concurrents voisins, installés quelquefois à quelques mètres de distance, puisque le projet prévoit d'instaurer la liberté du prix du loyer dans les immeubles construits après la mise en application de la loi, même dans des quartiers anciens.

En outre, ces jeunes perdraient la totalité de leurs investissements s'ils étaient obligés de quitter les lieux dans les six premières années.

Un autre argument mérite de retenir l'attention de l'Assemblée. S'agissant d'une concession de type administratif, le décès survenu en cours du contrat du concessionnaire entraînerait la disparition de ce contrat. Les ayants droit de ce concessionnaire ne pourraient pas poursuivre l'exploitation, alors que les héritiers d'un commerçant titulaire d'un bail le peuvent.

Enfin, au terme de la concession, s'il y parvenaient, les locataires partiraient les mains vides et ne pourraient même pas céder leur matériel et leurs stocks à un successeur puisque le texte interdit qu'une activité analogue soit exercée dans les lieux pendant les cinq années qui suivent l'expiration d'un contrat. Ainsi, au moment de son départ, le concessionnaire ne pourrait ni céder un pas-de-porte inexistant, ni même trouver un acquéreur pour son matériel et ses stocks, puisque c'est une nouvelle activité qui devrait être exercée dans les lieux pendant cinq ans.

Dangereux pour les jeunes qui veulent s'installer, ces textes le seraient aussi pour les artisans et pour les commerçants déjà en place. En effet, ce deuxième secteur qui entraînerait inévitablement une augmentation considérable des loyers commerciaux nouvelle formule pour les concessionnaires aurait fatalement de graves répercussions sur les charges des locataires, c'est-à-dire de ceux qui ont payé un pas-de-porte.

La lourde menace qui pèse ainsi sur l'ensemble des commerçants déjà installés explique la profonde inquiétude des intéressés.

Ces dispositions seraient également dangereuses pour les propriétaires constructeurs. Ceux-ci perdraient le contrôle de leur immeuble pendant vingt ans et devraient, en fin de contrat, rembourser la valeur subsistante des travaux réalisés par le ou les concessionnaires successifs même si la charge est hors de proportion avec leurs moyens puisqu'on ne leur donne pas —

contrairement à la décision prise récemment en matière rurale — la possibilité de saisir une juridiction quelconque pour demander l'arrêt des travaux importants entrepris au cours de sa jouissance par le concessionnaire.

En outre, je l'ai dit, pendant les cinq ans suivant l'expiration du contrat, le propriétaire ne pourrait tirer aucun revenu de l'immeuble puisque l'exercice d'une activité analogue à celle du concessionnaire serait interdite pendant ce délai.

Or j'appelle l'attention de l'Assemblée sur ce qui se passerait si, dans le cas d'un commerce spécialisé, par exemple, une boulangerie ou un hôtel de tourisme qui exigent d'importantes installations, il était impossible pendant les cinq années qui suivent l'expiration du contrat d'exercer une activité analogue. Comment le propriétaire pourrait-il transformer les lieux de façon à retirer un revenu de l'immeuble ?

Enfin, ces dispositions seraient très dangereuses pour les consommateurs eux-mêmes. Que deviendraient les habitants d'un quartier desservi par un ensemble commercial si, tous les locaux ayant été concédés la même année, l'ensemble des concessionnaires étaient au bout de vingt ans frappés d'une interdiction de céder leur activité, alors que le propriétaire ne pourrait s'y livrer lui-même ni la laisser exercer par d'autres ?

Au surplus, il n'est pas opportun d'instituer un deuxième régime d'exception en matière de baux commerciaux, précisément dans la perspective du Marché commun invoquée à juste titre par M. le rapporteur pour souhaiter une harmonisation. A Bruxelles, des pourparlers ont d'ailleurs été entrepris — ils n'ont pas encore abouti — pour un rapprochement des législations et ce n'est pas en créant un nouveau système d'exception qu'on facilitera ce rapprochement.

Pour toutes ces raisons il me paraît sage de disjoindre les articles du projet relatifs aux concessions immobilières. Je précise bien qu'il s'agit d'une disjonction et que ce n'est pas pour rejeter définitivement le texte que j'ai déposé, en application de notre règlement, ces amendements de suppression.

Je souhaite que le Gouvernement nous propose une véritable politique de crédit en faveur des commerçants qui désirent s'installer ou moderniser leur installation comme cela avait été envisagé ; je l'ai dit au début de mon intervention, dans le projet de loi de 1961.

En effet, un financement par prêts spéciaux à taux réduit à long terme des constructions de locaux commerciaux tel qu'on l'avait prévu à l'époque apporterait une double solution aux difficultés actuelles. D'abord, il permettrait aux artisans et aux commerçants d'accéder à la propriété des murs et ferait ainsi disparaître les pas-de-porte excessifs actuellement pratiqués hélas ! par de nombreux constructeurs et notamment des constructeurs à caractère public. Ensuite, il permettrait aux promoteurs non commerçants de construire des locaux commerciaux à meilleur compte et de les louer à des prix correspondant à ceux qui sont institués par la législation actuelle, ce qui éviterait d'apporter un trouble dans les loyers des locaux anciens.

On éviterait ainsi l'augmentation, qui résulterait incontestablement du vote du texte tel qu'il nous est proposé, de l'ensemble des loyers commerciaux, deux ans seulement après l'adoption par le Parlement de la loi du 12 mai 1965 qui, précisément, réglemente ces loyers en instituant un certain plafonnement mais aussi un certain libéralisme.

Tel est l'objet de ces amendements qui ne sont pas, monsieur le ministre, je tiens à l'affirmer hautement, l'expression d'une volonté de rejeter toute solution nouvelle, mais qui tendent à inviter le Gouvernement à nous en proposer une autre au cours des navettes du projet.

Cette solution serait fondée sur le crédit et le financement et laisserait subsister le large esprit d'initiative qui a fait la réputation des commerçants français, à l'intérieur comme à l'extérieur de nos frontières, cela dans l'intérêt même de l'ensemble de notre économie puisque les artisans et les industriels sont, comme les commerçants, concernés.

C'est donc une solution de sagesse qui est proposée. (Applaudissements sur les bancs de l'union démocratique pour la V<sup>e</sup> République et des républicains indépendants.)

Mme la présidente. La parole est à M. Fabre, pour soutenir l'amendement n° 406.

M. Robert Fabre. Notre amendement rejoint dans son principe celui de M. Hoguet, puisqu'il tend à la suppression de l'article 37.

Dans la suite de la discussion, nous soutiendrons d'autres amendements portant également suppression des articles 38 à 43. Nous ne pourrions, en effet, que dans une loi qui

pose essentiellement des principes d'urbanisme soient insérées des dispositions d'une portée totalement différente puisqu'elles visent directement la propriété commerciale.

Dans l'exposé des motifs du projet, il est bien précisé qu'il n'est en aucune manière question de remettre en cause présentement les fondements de cette législation particulière et les dispositions par lesquelles elles s'expriment. Mais les interventions de M. Valentin et de M. Hoguet nous prouvent, par l'abondance des arguments avancés, combien il serait nécessaire d'étudier séparément le nouveau régime proposé.

Car il s'agit bien d'un nouveau régime. Certes, à l'heure actuelle, ce régime ne concerne que les immeubles neufs, les ensembles nouveaux. Mais il institue une sorte de dualité de juridiction et crée deux catégories de commerçants et les avantages qu'il peut offrir sur le plan de l'urbanisme sont largement annulés par les inconvénients qui résulteraient de son application.

Nous ne sommes pas d'accord avec toute l'argumentation de M. Hoguet mais, reprenant la formule de notre collègue, nous disons que le texte proposé contient à la fois des dispositions inopportunes et des dispositions dangereuses.

Nous sommes partisans d'une aide à l'installation des jeunes commerçants, mais nous ne sommes pas sûrs que les mesures envisagées ne contraignent pas, en fait, les jeunes commerçants isolés, indépendants, livrés à leurs propres moyens, à céder la place dans les grands ensembles aux sociétés capitalistes et aux grands magasins à succursales multiples, pour lesquels les avantages évoqués sont infiniment plus réels.

Sans aller au fond du débat, nous pensons que la nécessité de disjoindre ces articles se fait sentir et que le Gouvernement devrait reprendre sous la forme d'un projet de loi séparé l'ensemble des problèmes ayant trait à la propriété commerciale. Il devrait même aller bien au-delà et étudier, comme les orateurs précédents l'ont suggéré, des modalités d'indemnisation ainsi que l'octroi d'une retraite plus décente aux commerçants qui seraient alors plus enclins à envisager l'abandon de certaines de leurs prérogatives.

Nous pensons donc qu'il s'agit à la fois d'une mesure de justice et non pas d'un maintien rétrograde des avantages acquis et d'une mesure qui n'engage pas l'avenir sans que soit ouvert un débat beaucoup plus vaste. Un tel sujet ne peut être traité en une demi-heure dans la discussion d'une loi qui concerne l'urbanisme et la propriété foncière.

C'est pour cette raison que nous demandons la disjonction des articles 37 à 45 pour en faire l'objet d'une loi spéciale après des débats que justifierait l'ampleur du sujet. (Applaudissements sur les bancs de la fédération de la gauche démocrate et socialiste.)

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean Bozzi, rapporteur. Bien que la commission des lois se soit penchée longuement sur ce sujet et dans des conditions que j'ai relatées avec beaucoup de détails dans mon rapport, je m'efforcerai d'être bref dans ce débat qui me paraît de la plus grande importance.

Parmi toutes les novations que propose le texte, celle qui concerne la définition d'un nouveau type de rapports entre propriétaires et locataires de locaux à usage commercial ou artisanal me paraît l'une des plus originales et, je le dis tout net, parlant au nom de la majorité de la commission, l'une des plus heureuses.

A M. Fabre, qui posait tout à l'heure, et qui y répondait, au nom de la fédération, par la négative, la question de savoir si cette disposition avait sa place dans une loi foncière, je dirai nettement oui et pourquoi.

En effet, au cours des négociations et des contacts que j'ai eus avec les principaux intéressés à l'adoption des mesures en cause, j'ai été amené à rencontrer des dirigeants, des représentants des promoteurs de même que j'ai rencontré le porte-parole de la fédération des petites et moyennes entreprises. Je vous rapporterai très fidèlement ce que m'ont déclaré les uns et les autres.

Les promoteurs m'ont dit que le régime dit de la « propriété commerciale » les gênait tellement à l'heure actuelle, lorsqu'il s'agissait de faire de la rénovation, et leur créait tellement de difficultés lorsqu'il s'agissait de vendre des immeubles nouvellement construits, que la majorité d'entre eux avait décidé de ne plus proposer de bail, mais bien de vendre des locaux nus.

Or vendre des locaux nus, c'est donner la faculté de les acheter aux grandes sociétés commerciales au détriment des commerçants individuels.

Par conséquent, tout en répondant à M. Fabre qui se demandait si de telles dispositions avaient leur place dans une loi foncière, je répons du même coup à mon collègue et ami M. Hoguet qui, lui, s'effrayait des conséquences que pouvait avoir l'adoption d'une législation nouvelle pour les commerçants individuels.

Cette législation nouvelle, je tiens à marquer, au nom de la commission, et avec une particulière netteté, qu'elle est facultative et qu'elle ne s'appliquera que dans un nombre limité de secteurs aux seuls immeubles nouveaux qui seront construits après l'entrée en vigueur de la loi.

Le système de la propriété commerciale a fait ses preuves et nul ici — les auteurs du projet moins que quiconque — ne songe à modifier cette législation, quelque gênante qu'elle puisse être quelquefois au regard de l'évolution économique ou au regard du problème qui nous intéresse, celui de l'urbanisation.

Il s'agit simplement de donner aux commerçants une possibilité, s'ils estiment qu'ils y ont intérêt, car c'est avant tout l'intérêt des commerçants qui est en jeu.

On a déclaré tout à l'heure qu'il y avait là un danger pour les consommateurs. M. le ministre de l'économie et des finances insistera tout à l'heure sur les précautions qu'en accord avec son collègue de l'équipement et du logement il prendra pour limiter ce danger.

Il ne paraîtrait pas abusif que la puissance publique réglemente — au besoin par voie d'instructions ou de circulaires à ses préfets, à ses directeurs de l'équipement, à ses directeurs départementaux du contrôle et des enquêtes économiques — la composition des centres commerciaux dans lesquels s'appliquerait la concession immobilière, pour éviter cette situation dont, si elle pouvait se produire, M. Hoguet aurait parfaitement eu raison de s'alarmer, ce *vacuum* qui pourrait apparaître dans un centre commercial ou dans un grand ensemble, par exemple, lorsque, à l'expiration d'une concession, le propriétaire ne pouvant pas exercer, pendant une période de cinq ans, l'activité commerciale ou artisanale qui était celle du concessionnaire, cette activité risquerait de ne plus être exercée par personne.

Nous pensons que le Gouvernement pourra et devra prendre les mesures réglementaires nécessaires pour éviter ce *vacuum* et les inconvénients qui en résulteraient.

Cette loi, a-t-on dit, est dangereuse pour les promoteurs. Je vous ai rapporté les propos tenus à cet égard par le président du syndicat national des constructeurs promoteurs.

Enfin, en ce qui concerne les commerçants, je rappelle ce que j'ai dit sur le caractère facultatif de la législation qui vous est proposée.

Quant à la redevance dont il n'a pas été question jusqu'à présent, j'indique qu'elle entre dans ce que les fonctionnaires fiscaux appellent « les charges déductibles ». Par conséquent, même si elle est d'un montant plus élevé que le loyer, elle peut être, non pas donnée en nantissement comme le bail, mais intégrée aux charges déductibles. Dans ces conditions, elle présente un avantage incontestable pour les jeunes comme pour les commerçants.

J'ai voulu démythifier le débat en disant qu'il ne s'agit nullement d'imposer aux commerçants un nouveau type de rapport commercial, ni en aucun cas et d'aucune façon, fût-elle latérale, de toucher à une législation connue dans cette Assemblée et dans le public sous le nom de « propriété commerciale ». Il est simplement question d'offrir aux commerçants deux possibilités. Il leur appartiendra de décider librement, en considération de leur intérêt, celle pour laquelle ils voudront opter.

Je terminerai en faisant écho aux propos tenus avec beaucoup d'éloquence par M. Valentin sur ce qu'on appelle d'un mot commode emprunté au français, le « standing » de la profession commerciale française.

Ce sera l'honneur des commerçants que de ne pas « renâcler » devant une telle innovation et de ne pas s'en effrayer, eux qui ont fait face au cours des dernières années et qui continuent à faire face avec honneur et probité à des formes de concurrence autrement redoutables. Je tenais ici à le souligner au nom de la commission des lois.

Monsieur le ministre de l'économie et des finances, la commission des lois, après avoir dans sa majorité apprécié l'action que le Gouvernement a menée ces dernières années pour venir en aide aux commerçants, qu'il s'agisse des sociétés conventionnées que peuvent constituer les petites et moyennes entreprises et auxquelles vous venez, je crois, de consacrer une importante circulaire il y a quelques semaines à peine, ou qu'il s'agisse des prêts maintenant consentis aux jeunes commerçants, la commission des lois, dis-je, a exprimé le désir que vous

vous engagiez plus encore dans cette voie, répondant sur ce point aux vœux de ses membres qui, tel M. Hoguet, demandent la suppression des articles en discussion.

Mme la présidente. La parole est à M. Sabatier.

M. Guy Sabatier. Je ne voterai pas l'amendement de mon collègue M. Hoguet, et je vais dire pourquoi.

Je tiens d'autant plus à m'en expliquer qu'au cours de la précédente législature je me suis personnellement opposé à un projet de loi qui tendait à inclure le montant du pas-de-porte dans le montant du loyer.

Or le texte qui nous est aujourd'hui soumis est, à mon sens, totalement différent. Dans cette affaire, me semble-t-il, en dehors d'un but évident d'urbanisme, deux objectifs s'imposent : d'une part, établir une harmonisation entre la législation française et celle des autres pays d'Europe dont aucun ne connaît la propriété commerciale, ce qui leur vaudra, dans les années à venir, un avantage certain sur le plan de la concurrence économique; d'autre part, éviter de porter préjudice tant aux propriétaires qu'aux commerçants français.

Le présent texte — j'en ai le sentiment — atteint ces deux objectifs. Je m'y rallie, après quelque hésitation — je l'avoue — et non sans mûre réflexion, essentiellement parce que la solution de la concession qui nous est proposée est facultative et qu'ainsi elle ne peut être préjudiciable à personne. En effet, propriétaires et commerçants pourront adopter la solution de la concession ou ne pas l'adopter, elle ne sera imposée à quiconque.

Au surplus, si à échéance on se trouve assurément devant une dualité de régimes — d'un côté, la forme traditionnelle de la propriété commerciale, de l'autre la forme nouvelle de la concession — cette dualité, si elle a une conséquence discriminatoire, ne pourra pas jouer au détriment de la propriété commerciale de forme traditionnelle puisque cette solution présentera toujours l'intérêt indiscutable d'un loyer peu élevé, réglementé et sans surprise.

En raison du contexte européen, cette procédure s'imposait. La proposition du Gouvernement est donc bonne et c'est pourquoi je m'y rallie.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre de l'économie et des finances.

M. Michel Debré, ministre de l'économie et des finances. Le sujet des concessions immobilières est prétendu brûlant, mais bien à tort et il convient de le traiter à froid, tranquillement, comme cela vient d'être fait.

Naturellement, ma position rejoint plutôt celle de MM. Bozzi, Valentin et Sabatier que celle de MM. Hoguet, Fabre et Defferre. Néanmoins, je les remercie tous d'avoir évoqué ce problème sans passion.

Une première question vient tout d'abord à l'esprit : est-il dans les intentions du Gouvernement de toucher à ce qu'il est convenu d'appeler la « propriété commerciale » ? Je répons : en aucune façon. Cela a été écrit dans le rapport, cela a été dit en commission et cela a été entériné par le Conseil économique et social lorsque le problème y a été soulevé, alors cependant que dans cette assemblée les organisations professionnelles sont fortement représentées.

Il n'est pas davantage question de modifier la propriété commerciale pour l'avenir. Elle demeure.

Mais le Gouvernement vous propose — lisez bien le texte et entendez-moi bien — un système parallèle, facultatif et limité.

C'est un système parallèle. On vous propose d'envisager pour l'avenir une possibilité d'organisation commerciale nouvelle à côté de l'organisation qui subsiste et qui se développera.

C'est un procédé facultatif. En aucune hypothèse, il n'est fait d'obligation, pas plus pour les immeubles neufs que pour les cas prévus à l'article 13 de la loi.

Enfin, c'est un système limité aux cas précis indiqués par le texte qui vous est soumis.

Je précise tout de suite à M. Hoguet que, contrairement à ce qu'il avance, il n'existe pas actuellement un seul régime et que nous n'en créons pas un second. Il existe au moins trois régimes auxquels nous ajoutons un quatrième.

Il y a, c'est vrai, le régime des baux commerciaux. Il y a aussi le régime des commerçants propriétaires. Il y a le régime des concessionnaires sur le domaine public. Il y aura enfin un quatrième régime que nous vous proposons, celui de la concession immobilière.

Ainsi, dans un régime où existent déjà trois types d'organisations juridiques, nous proposons d'en créer un quatrième, facultatif d'ailleurs.

A M. Fabre, je répondrai de la manière la plus claire qui lui est tout à fait légitime d'insérer une telle disposition dans une loi qui n'est pas seulement une loi foncière mais aussi une loi d'urbanisme.

On a parlé à juste titre des difficultés que ferait naître le coût de certaines opérations et de certaines installations. Le principe qui préside aux dispositions comprises dans ce texte est d'essayer de réduire le coût des nouvelles installations.

Par conséquent, il est tout à fait légitime que, tournés vers l'avenir, nous envisagions l'institution, à l'intérieur de cet urbanisme neuf, d'un régime parallèle aux autres et qui, à certains égards, sera moins coûteux pour les installations nouvelles. Je vais m'en expliquer ultérieurement.

D'autre part, monsieur Hoguet, notre système n'a rien à voir avec le système du crédit et je m'étonne que vous n'ayez pas signalé la décision prise récemment — lorsqu'une décision est favorable on n'en parle pas — décision capitale pour l'ensemble du monde commercial. Alors que la loi votée sur la généralisation de la taxe sur la valeur ajoutée n'avait pas décidé d'une manière impérative si les équipements mobiliers que réalisent les commerçants devaient être exemptés de cette taxe, nous avons appliqué d'une manière générale et complète cette exemption, accomplissant ainsi un geste considérable en faveur de l'accroissement des possibilités financières du commerce.

Sans doute M. Valentin a-t-il raison de souligner que des adaptations du crédit hôtelier et commercial doivent être prévues pour certains jeunes. Je retiens cette idée qui est bonne, en la liant à la formation professionnelle, et j'étudierai avec une attention particulière des dispositions favorables à l'installation des jeunes lorsque ceux-ci seront, par exemple, sortis de certaines écoles ou auront, à des titres divers, acquis une formation professionnelle qualifiée justifiant des mesures particulières de crédit.

Plusieurs régimes de commerce existent déjà, mais ce régime nouveau est parallèle, facultatif et limité et il est parfaitement normal de l'inclure dans une loi sur l'urbanisme.

Enfin, il n'y a pas de comparaison possible entre ce qui vous est proposé et ce qui a été fait ou sera fait pour le commerce.

J'en viens au fond du problème, c'est-à-dire aux observations de M. Hoguet et de M. Fabre. Sur ce point, si l'on prend tantôt la place du locataire, tantôt celle du propriétaire, tantôt celle du consommateur, tantôt, par exemple, celle des Belges ou des Hollandais, il est effectivement facile de dire que la situation est dramatique. Mais aucune de ces critiques ne résiste à l'examen.

On prétend que la concession entraînera des hausses abusives de loyer. Mais, par définition — lisez le texte — la concession est un contrat facultatif, que personne n'est obligé de signer et dont les clauses éventuelles de révision doivent être précisées. Par conséquent, *a priori*, il ne peut résulter aucune hausse abusive de ce contrat totalement facultatif que les contractants seront parfaitement libres de signer ou non.

En outre, la loi limite expressément l'emploi des clauses d'indexation.

Il est exact que pendant les six premières années le concessionnaire peut être évincé, mais il est inexact de dire qu'il n'a droit à rien dans ce cas. On oublie toujours que la jurisprudence de droit commun prévoit l'octroi de dommages et intérêts s'il y a rupture abusive de contrat. De plus, M. Hoguet a prétendu qu'aucune mesure ne serait prévue au bénéfice des ayants droit d'un concessionnaire qui décéderait.

En fait, la concession immobilière crée un droit patrimonial qui peut être transmis aux tiers dans la limite des dispositions du contrat de concession. Il est donc inexact de prétendre que les héritiers d'un concessionnaire mourant pendant la concession sont privés de toutes possibilités.

On nous objecte aussi que le concédant rencontrera des difficultés pour trouver un nouveau preneur en raison de l'interdiction, pendant cinq ans, de louer à un nouveau commerçant exerçant la même activité.

C'est précisément ce qui constitue la valeur de la concession. En effet, le concessionnaire, bien que ne se trouvant pas dans la même situation que le commerçant ayant un bail, voit ses efforts protégés du fait même de l'interdiction faite au propriétaire de le renvoyer pour le remplacer par un commerçant exerçant la même activité qui profiterait de la même clientèle. L'argument évoqué par M. Hoguet contre le texte est peut-être celui qui en justifie le mieux l'adoption.

J'ajoute enfin que contrairement à ce qui a été affirmé — et je tiens à ce que vous le sachiez — nous nous rapprochons de la législation européenne. Aucun pays du Marché commun n'applique de dispositions sur la propriété commerciale identiques à notre système. Seule la Belgique s'en rapproche mais le droit au renouvellement au bail est limité à deux fois. L'Allemagne, les Pays-Bas, l'Italie ne pratiquent pas de régime de la propriété commerciale, mais connaissent des contrats de longue durée dont nous nous inspirons pour la concession immobilière.

Comme pour l'argument précédent, les propos de M. Hoguet et de M. Fabre non seulement ne vont pas contre le texte mais au contraire militent en faveur de son vote, puisque nous nous rapprochons du régime de droit commun de nos principaux concurrents du Marché commun.

Je m'expliquerai un peu plus longuement sur un point. Ce n'est pas, monsieur Hoguet et monsieur Fabre, pour le plaisir de cette discussion, ou pour le plaisir de croiser le fer avec des organisations professionnelles, que nous avons déposé ce projet.

Si je voulais plaisanter M. Defferre je lui dirais que nous nous sommes placés dans l'« horizon 1980 » alors que certaines des observations que j'ai entendues, y compris celles de son voisin, se situaient plutôt dans l'horizon 1880, pour ne pas dire 1780. (Sourires.)

Nous nous plaçons dans l'hypothèse de l'horizon 1980 (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'union démocratique pour la V<sup>e</sup> République.*)

M. Gaston Defferre. Très bien !

M. le ministre de l'économie et des finances. C'est à la fois le problème du commerce jeune et des jeunes dans le commerce.

Dès que nous regardons l'avenir, nous voyons mieux ce qu'a représenté dans le passé la propriété commerciale, ce qu'elle constitue dans le présent et ce qu'elle peut continuer partiellement à représenter dans l'avenir. Quand des hommes de valeur, il y a quelques années, se sont penchés sur ce problème et ont fait voter la loi sur la propriété commerciale, quelle était la situation du commerce et des commerçants ?

Pour le commerce, l'économie ne connaissait pas l'expansion, la valeur des fonds de commerce était très stable, réserve faite du déclin de la monnaie.

Quant aux commerçants, ils n'avaient pas de retraite, rencontraient des difficultés pour se procurer du crédit, ne bénéficiaient pas du large soutien coopératif et professionnel.

Aujourd'hui, la situation est bien différente et le deviendra davantage encore dans les années qui viennent. Je veux dire par là que l'expansion de l'économie entraîne une modification fréquente de la valeur des fonds de commerce. La stabilité de la monnaie change totalement certaines des raisons qui avaient justifié la création de la propriété commerciale.

Par ailleurs, tant du point de vue du crédit que de la retraite ou de la sécurité sociale, les jeunes commerçants vont bénéficier de conditions plus favorables que leurs devanciers.

En d'autres termes, qu'il s'agisse du commerce ou des commerçants, il n'y a pas de commune mesure entre l'état de choses qui a justifié la propriété commerciale et celui d'aujourd'hui, qui motive — avec le maintien de la propriété commerciale — un régime particulier.

Il s'agit donc d'une procédure limitée, au contraire, et je tiens à le dire avec d'autant plus de force qu'au Conseil économique et social le texte a été accepté non seulement sans critiques, mais grâce au vote de certains intéressés qui ont compris le fond du problème : en établissant un régime à côté du régime de la propriété commerciale, nous donnons à la propriété commerciale une assurance de survie.

L'époque où nous allons entrer, vers 1980 et au-delà, se caractérisera par la nécessaire mobilité de l'ensemble du régime économique. Cette mobilité engendrera des difficultés pour toutes les structures trop rigides. Dans la mesure où nous voulons garder certaines structures rigides, nécessaires du point de vue social, il est indispensable de créer parallèlement des régimes qui permettent d'assouplir sans le rompre le système existant, qui doit demeurer car il conserve sa valeur.

En d'autres termes — et le Conseil économique et social l'a parfaitement compris — à partir du moment où notre législation crée un nouveau type de contrat commercial et où elle s'inspire de l'exemple du Marché commun, non seulement nous n'attaquons pas la propriété commerciale, mais nous nous engageons dans la seule voie qui lui évitera d'être discutée dans les vingt ou vingt-cinq années à venir, en permettant à un autre régime d'offrir de nouvelles possibilités aux parties de la France en mutation, aux commerces de jeunes et à un jeune commerce.

Dans ces conditions, je demande très vivement que ces articles importants — comme l'a fort bien noté M. Bozzi — recueillent ici la même adhésion qu'au Conseil économique et social. (Applaudissements sur de nombreux bancs de l'Union démocratique pour la V<sup>e</sup> République et sur plusieurs bancs du groupe des républicains indépendants.)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le texte commun des amendements n<sup>os</sup> 307 et 406.

(Après une épreuve à main levée déclarée douteuse par le bureau, ce texte, mis aux voix par assis et levé, n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** MM. Morison, Guilbert et Georges Barillon ont présenté un amendement n<sup>o</sup> 183 qui tend, dans le deuxième alinéa de l'article 37, à substituer aux mots : « acte écrit », les mots : « acte authentique (administratif ou notarié) ».

Cet amendement n'est pas soutenu.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 37.

(L'article 37, mis aux voix, est adopté.)

[Article 38.]

**Mme la présidente.** « Art. 38. — Le concessionnaire a le droit de donner au bien qu'il a reçu en concession toute destination de son choix sous réserve des dispositions qui figurent au contrat et tendent à assurer que cette destination est compatible avec la nature de l'immeuble et qu'elle ne porte pas préjudice à l'organisation générale de l'ensemble dans lequel il se situe.

« Il peut apporter à l'immeuble tout aménagement ou modification nécessitée par l'exercice de son activité ou la transformation de celle-ci, le propriétaire devant être préalablement informé.

« Il peut, sauf opposition justifiée du propriétaire, faire toute construction qu'il estime nécessaire.

« Il entretient l'immeuble et en assure les réparations.

« Il peut disposer de tout ou partie de ses droits au profit d'un tiers. »

Je suis saisie de deux amendements tendant à la suppression de cet article.

Le premier, n<sup>o</sup> 308, est présenté par M. Hoguet ; le deuxième, n<sup>o</sup> 407, est présenté par M. Defferre.

Je suppose qu'ils étaient la conséquence des amendements n<sup>os</sup> 307 et 406.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** En effet, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Ils n'ont donc plus d'objet.

M. Bozzi, rapporteur, a présenté un amendement n<sup>o</sup> 248 qui tend, dans le premier alinéa de l'article 38, à substituer aux mots : « dispositions qui figurent au contrat et tendent », les mots : « stipulations contractuelles tendant ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** Cet amendement tend à améliorer la rédaction de l'article 38.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'économie et des finances.** Le Gouvernement l'accepte.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 248.

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

**Mme la présidente.** M. Bozzi, rapporteur, a présenté un amendement n<sup>o</sup> 249 qui tend à rédiger ainsi le troisième alinéa de l'article 38 :

« Il peut faire toute construction qu'il estime nécessaire sous réserve des dispositions incluses au contrat ».

Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'économie et des finances.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 249.

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

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 38, modifié par les amendements n<sup>os</sup> 248 et 249.

(L'article 38 ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

[Article 39.]

**Mme la présidente.** « Art. 39. — La concession immobilière peut être résiliée à la demande du concessionnaire pendant les six premières années, à charge pour lui de donner un préavis de six mois à l'avance. La résiliation est de droit. Elle ne donne lieu à aucune indemnité au bénéfice du propriétaire ou du concessionnaire sauf manquement de l'une ou l'autre des parties à leurs engagements respectifs.

« Après la sixième année, à défaut d'accord amiable, la concession ne peut être résiliée que si l'une ou l'autre des parties ne satisfait pas à ses obligations.

« Le propriétaire peut néanmoins demander la résiliation si les biens qui font l'objet de la concession immobilière font partie d'un ensemble qui doit être démoli en vue de la réalisation d'une construction. Dans ce cas, le concessionnaire est indemnisé à concurrence du préjudice qu'il subit. »

Je suis saisie de deux amendements tendant à la suppression de cet article.

Le premier, n<sup>o</sup> 309, est présenté par M. Hoguet ; le deuxième, n<sup>o</sup> 408, est présenté par M. Defferre.

En raison du rejet, à l'article 37, des amendements n<sup>os</sup> 307 de M. Hoguet et 406 de M. Defferre, ces amendements n'ont plus d'objet.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** En effet.

**Mme la présidente.** M. Bozzi, rapporteur, a présenté un amendement n<sup>o</sup> 250 qui tend, à la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article 39, à supprimer les mots « à l'avance ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de pure forme.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'économie et des finances.** Le Gouvernement l'accepte.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 250.

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

**Mme la présidente.** M. Bozzi, rapporteur, a présenté un amendement n<sup>o</sup> 251 qui tend, dans le deuxième alinéa de l'article 39, à substituer aux mots « après la sixième année », les mots « en dehors du cas visé à l'alinéa précédent et... ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** Cet amendement est destiné à améliorer la forme du texte.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'économie et des finances.** Le Gouvernement est d'accord.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 251.

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

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 39, modifié par les amendements n<sup>os</sup> 250 et 251.

(L'article 39, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

[Article 40.]

**Mme la présidente.** « Art. 40. — A l'expiration de la concession, le propriétaire est tenu de rembourser le coût, apprécié à la date d'expiration du contrat, des constructions faites par le concessionnaire, mais seulement dans la limite de l'augmentation de la valeur de l'immeuble qui en est résultée.

« Toutefois, des dispositions conventionnelles peuvent fixer des règles d'indemnisation particulières pour les travaux ou aménagements entrepris pendant les dernières années de validité du contrat ».

Je suis saisi de deux amendements tendant à la suppression de cet article.

Le premier, n° 310, est présenté par M. Hoguet ; le deuxième amendement, n° 409, est présenté par M. Defferre.

En conséquence du vote intervenu sur les amendements, n° 307 de M. Hoguet et 406 de M. Defferre, de suppression de l'article 37, ces amendements n'ont plus d'objet.

**M. le ministre de l'économie et des finances.** C'est cela !

**Mme la présidente.** M. Bozzi, rapporteur, a présenté un amendement n° 252 qui tend, dans le premier alinéa de l'article 40, à substituer au mot : « faites », les mots : « et ouvrages faits ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** Il ne s'agit que d'une modification de forme.

**M. le ministre de l'économie et des finances.** Le Gouvernement l'accepte.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 252. (L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

**Mme la présidente.** M. Bozzi, rapporteur, a présenté un amendement n° 253 qui tend, dans le deuxième alinéa de l'article 40, à substituer aux mots : « dispositions conventionnelles », les mots : « stipulations contractuelles ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** Il s'agit aussi d'une modification de forme.

**M. le ministre de l'économie et des finances.** Le Gouvernement est d'accord.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 253. (L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

**Mme la présidente.** M. Bozzi, rapporteur, a présenté un amendement n° 254 qui tend, dans le deuxième alinéa de l'article 40, à substituer aux mots : « travaux ou aménagements », les mots : « constructions et ouvrages ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** Cet amendement a le même objet que l'amendement n° 252, que l'Assemblée vient d'adopter.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 254. (L'amendement, mis aux voix, est adopté.)

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 40 modifié par les amendements adoptés.

(L'article 40, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.)

#### [Article 41.]

**Mme la présidente.** « Art. 41. — Pendant les cinq années suivant l'expiration du contrat, le propriétaire ne peut, à peine de dommages et intérêts, ni se livrer dans l'immeuble concédé à une activité analogue à celle exercée par le concessionnaire, ni conférer ce droit à autrui ».

Je suis saisi de deux amendements tendant à la suppression de cet article.

Le premier, n° 311, est présenté par M. Hoguet ; le deuxième amendement, n° 410, est présenté par M. Defferre.

En raison du rejet, à l'article 37, des amendements n° 307 de M. Hoguet et 406 de M. Defferre, ces amendements sont sans objet.

M. Bozzi, rapporteur, a présenté un amendement n° 255 qui tend à rédiger ainsi l'article 41 :

« Dans le cas où, à l'expiration du contrat, la concession n'aurait pas été renouvelée par suite du refus du propriétaire, celui-ci ne peut, pendant les cinq années suivant cette expiration, ni se livrer dans l'immeuble concédé à une activité analogue à celle exercée par le concessionnaire, ni conférer ce droit à autrui, à peine de dommages et intérêts ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** Cet amendement tire à quelque conséquence puisqu'il tend à corriger le cas échéant les conséquences rigoureuses, aux yeux de la commission qui l'a adopté à l'unanimité, de l'article 41.

Si cet article était appliqué dans le texte du Gouvernement, il serait insusceptible de créer des inconvénients sérieux pour les consommateurs.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'économie et des finances.** Le Gouvernement, en réalité, a été saisi de deux amendements analogues, l'un présenté par MM. Triboulet, Cointat et Pisani, l'autre par M. Bozzi.

Le Gouvernement est plutôt favorable à la rédaction de M. Bozzi qu'à celle de l'amendement n° 157. C'est sous réserve de l'inutilité de l'amendement n° 157 qu'il accepte l'amendement n° 255.

**Mme la présidente.** M. Triboulet, rapporteur pour avis et MM. Cointat et Pisani ont, en effet, présenté un amendement n° 157 qui tend, après les mots : « le propriétaire », à insérer les mots : « s'il a refusé le renouvellement de celui-ci ».

La parole est à M. Cointat, pour défendre l'amendement.

**M. Michel Cointat.** Après avoir entendu M. le ministre, le rapporteur de la commission de la production et des échanges sera sûrement d'accord avec moi pour retirer l'amendement n° 157, qui répond exactement au même but que l'amendement n° 255 de M. Bozzi.

Toutefois je voudrais poser une question à M. le ministre. L'amendement n° 255 améliore incontestablement le texte gouvernemental, puisque c'est seulement en cas de non-renouvellement du contrat par suite du refus du propriétaire que celui-ci ne pourra ni reprendre le commerce ni le concéder à autrui pendant cinq ans.

Imaginons cependant que le cas se produise, pour un commerce d'intérêt général, une boulangerie ou une boucherie, par exemple, unique dans le centre commercial. Que résultera-t-il du refus de renouvellement du contrat par le propriétaire ? La collectivité sera privée de boulangerie ou de boucherie pendant cinq ans.

Ces commerces — et je reprends l'exemple de la boulangerie — nécessitent des investissements et des équipements très lourds. Qu'advient-il ?

En commission, nous avons examiné ce problème mais, je l'avoue, sans avoir trouvé de solution satisfaisante.

Je serais donc très heureux, monsieur le ministre, si vous pouviez nous fournir des précisions à ce sujet.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'économie et des finances.

**M. le ministre de l'économie et des finances.** M. Cointat a lu la précaution d'ordre général prise dans l'article 38, qui entre dans le cadre de l'organisation générale de l'ensemble, c'est-à-dire dans la « loi de la concession ».

Et il est bien vrai que si le seul commerce de boulangerie, par exemple, de l'organisation générale de l'ensemble, cesse son activité, le risque est important pour les consommateurs.

La seule réponse que je puisse faire à M. Cointat est la suivante :

Si jamais se produisait une difficulté de ce genre, les moyens modernes du commerce automobile sont tels, nous le voyons chaque jour, qu'un concurrent établi à 500 ou à 1.000 mètres de là pourrait immédiatement satisfaire la clientèle par ses livraisons. Mais je reconnais que c'est la seule réponse possible si l'on veut donner au concédant une certaine garantie.

Entre consommateurs et concessionnaire, nous avons favorisé, c'est vrai, le concessionnaire. Mais c'était un souci justifié ; sinon, on nous aurait à juste titre reproché d'établir un contrat créant une situation vraiment trop fragile pour le commerçant.

Cette sanction qui est la seule à peser sur le concédant, je le disais à M. Hoguet, nous l'avons prévue dans l'intérêt du concessionnaire aux dépens des consommateurs, réserve faite que, dans la vie moderne, les facilités de transport et de livraison rapprochent le commerçant de la clientèle.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Cointat, pour répondre au Gouvernement.

**M. Michel Cointat.** Monsieur le ministre, je suis tout à fait d'accord avec vous sur le fond du problème.

L'article 41 avait sa raison d'être.

Sans doute mes exemples étaient-ils mal choisis puisque vous m'avez répondu qu'il était possible aux commerçants de livrer à la clientèle, mais il est d'autres commerces tels qu'une pharmacie pour lesquels votre réponse n'est plus valable.

Un problème existe. Il n'a pas été résolu. Il convient de chercher une solution satisfaisante, au besoin par une dérogation. En effet, dans certains cas, la vie d'une collectivité risque d'être mise en cause. On ne peut opposer des intérêts particuliers à l'intérêt général.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'économie et des finances.

**M. le ministre de l'économie et des finances.** S'il s'agit d'un immeuble isolé, votre argumentation est sans réplique, monsieur Cointat.

Toutefois, dans l'esprit du texte — comme l'a expliqué M. Bozzi dans sa réponse — nous visons un grand ensemble réalisé par un promoteur : en fait une société assumera la responsabilité du fonctionnement du grand ensemble.

Imaginons que cette société rompe le contrat de concession. Elle perdra le droit d'avoir, dans ce grand ensemble, le commerce qu'elle avait envisagé d'installer en vertu de l'article 38. (On peut supposer qu'elle prendra ses précautions afin qu'il soit remédié rapidement à cette situation dans l'ensemble du commerce du grand ensemble.)

Votre crainte n'est donc justifiée que dans le cas, lequel sera finalement rare, d'un immeuble isolé pour lequel le propriétaire ou le constructeur aurait utilisé cette législation.

En revanche, dans un grand ensemble, la responsabilité de la société s'exercera pour éviter l'inconvénient que vous venez de signaler.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Triboulet, rapporteur pour avis.

**M. Raymond Triboulet, rapporteur pour avis.** Il est évident que le danger signalé par M. Cointat est moins grave dans l'amendement de la commission des lois parce que le délai est limité à cinq ans. Au contraire, avec le texte initial du Gouvernement et avec notre amendement, le risque pouvait se prolonger beaucoup plus longtemps.

Dans ces conditions, je me rallie à l'amendement de la commission des lois.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** La commission des lois vous en est très reconnaissante.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 157 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 255, accepté par le Gouvernement.

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

**Mme la présidente.** En conséquence, ce texte devient l'article 41.

[Article 42.]

**Mme la présidente.** « Art. 42. — Les dispositions législatives relatives aux contrats de louage ne sont pas applicables aux contrats de concession immobilière à l'exclusion toutefois de celles des articles 1721, 1722, 1725, 1726 et 1727 du code civil. »

En raison du rejet, à l'article 37, des amendements n° 307 de M. Hoguet et 406 de M. Defferre, les amendements n° 312 de M. Hoguet et 411 de M. Defferre sont sans objet.

Personne ne demande la parole ?..

Je mets aux voix l'article 42.

(L'article 42, mis aux voix, est adopté.)

[Article 43.]

**Mme la présidente.** « Art. 43. — Sont réputées non écrites, quelle qu'en soit la forme, les stipulations incluses dans un contrat de concession immobilière qui auraient pour effet de faire échec aux dispositions du présent chapitre. »

En raison du rejet, à l'article 37, des amendements n° 307 de M. Hoguet et 406 de M. Defferre, les amendements n° 313 de M. Hoguet et 412 de M. Defferre sont sans objet.

Personne ne demande la parole ?..

Je mets aux voix l'article 43.

(L'article 43, mis aux voix, est adopté.)

[Article 44.]

**Mme la présidente.** « Art. 44. — Sont réputés sans cause :

« — tout versement d'argent ou de valeur, en sus de la redevance et des charges et prestations, fait par le concessionnaire en contrepartie ou à l'occasion de la conclusion d'un contrat de concession immobilière ;

« — l'obligation pour le concessionnaire de fournir des prestations étrangères à l'aménagement des locaux ;

« — tout versement d'argent ou de valeur fait à un concessionnaire ou à des ayants cause, en contrepartie de la libération totale ou partielle des lieux donnés en concession.

« Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Le coût des prestations indûment fournies est sujet à remboursement par le propriétaire.

« Est toutefois autorisée la constitution d'un dépôt de garantie n'excédant pas le montant de six mois de redevance. »

En raison du rejet, à l'article 37, des amendements n° 307 de M. Hoguet et 406 de M. Defferre, les amendements n° 314 de M. Hoguet et 413 de M. Defferre sont sans objet.

Personne ne demande la parole ?..

Je mets aux voix l'article 44.

(L'article 44, mis aux voix, est adopté.)

[Article 45.]

**Mme la présidente.** « Art. 45. — La concession immobilière ne peut s'appliquer, lorsqu'il s'agit d'immeubles bâtis, qu'à ceux qui auront été construits ou achevés postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

« Toutefois, les immeubles visés à l'article 13 de la présente loi peuvent faire l'objet de contrat de concession immobilière, quelle que soit leur date de construction. »

En raison du rejet, à l'article 37, des amendements n° 307 de M. Hoguet a présenté un amendement, n° 316, qui tend à M. Hoguet et 414 de M. Defferre sont sans objet.

M. Hoguet a présenté un amendement n° 316 qui tend à compléter le premier alinéa de l'article 45 par les mots suivants : « dans les zones d'aménagement concerté définies par règlement d'administration publique ».

La parole est à M. Hoguet.

**M. Michel Hoguet.** J'ai dit en commission que je considérais cet amendement comme un « amendement de repli » pour le cas où les articles 37 à 45 ne seraient pas supprimés.

Il me semble en effet nécessaire — sans entrer dans toutes explications que j'ai fournies en commission — que le champ d'application des nouvelles dispositions relatives aux baux commerciaux soit délimité, au moins sur le plan géographique, l'application du nouveau régime étant réservée aux grands ensembles qui seront ultérieurement créés.

C'est dans ce but que j'ai déposé cet amendement et c'est dans cet esprit que je souhaite très vivement le voir adopter.

Je vous remercie, monsieur le ministre de l'économie et des finances, d'avoir constaté tout à l'heure que c'est sans aucune passion que j'interviens dans ce débat. Je n'ai, en effet, d'autre souci que celui d'éviter les difficultés qui pourraient surgir dans le monde du commerce et de l'artisanat au cours des années à venir.

Sur ce point, il est bien nécessaire de limiter l'application de l'article 45 aux grands ensembles nouveaux pour ne pas causer de trop graves perturbations dans les quartiers anciens où coexisteraient des ressortissants de la législation actuelle et des ressortissants de la législation nouvelle.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** La commission a repoussé l'amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'économie et des finances.

**M. le ministre de l'économie et des finances.** Je ne puis accepter l'amendement de M. Hoguet. L'article 45 offre des garanties suffisantes. La concession immobilière ne peut s'appliquer qu'aux immeubles bâtis à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi et aux immeubles visés à l'article 13. Que faut-il de plus ?

Que craignez-vous, monsieur Hoguet ? Vous craignez que dans un immeuble isolé un propriétaire ne fasse un effort pour organiser une concession. Je vous le dis très franchement : si dans un immeuble isolé ou dans une construction de deux ou trois immeubles un propriétaire a le désir d'établir une concession et s'il y a des candidats à cette concession, pourquoi voulez-vous empêcher qu'ils se mettent d'accord ?

Dans bien des cas, en raison même de l'environnement, le propriétaire hésitera ; quelquefois il préférera le régime de droit commun ; dans d'autres cas, il vendra purement et simplement sa partie pour avoir des commerçants propriétaires des murs. Pourquoi ne voulez-vous pas lui laisser une troisième possibilité ?

Je reconnais que dans notre esprit ce texte doit essentiellement s'appliquer à des groupes d'immeubles, et vous ne le contestez pas. Mais, pour un immeuble isolé, la liberté du choix d'un régime par rapport à un autre ne me paraît pas justifier une interdiction.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Hoguet.

**M. Michel Hoguet.** Je réponds à votre question, monsieur le ministre. Quelle crainte, m'avez-vous dit, peut-on avoir au sujet de l'application de cette disposition dans les quartiers anciens ?

Cette crainte est précisément celle qu'éprouvent les commerçants qui sont installés dans ces quartiers anciens et qui ont payé un pas-de-porte. A partir du moment où, dans l'un de ces quartiers anciens, un ou plusieurs immeubles sont construits, au rez-de-chaussée desquels le propriétaire va ouvrir des locaux commerciaux, il est évident que le locataire qui entrera dans ces nouveaux locaux aura opté pour le nouveau système. Son loyer sera donc beaucoup plus élevé, ce qui est normal puisqu'il doit correspondre à la rentabilité de la construction neuve. Mais, dans deux ou trois immeubles plus loin, les loyers seront trois ou quatre fois moins chers.

Au moment du renouvellement des baux des loyers anciens, les tribunaux — obligés de rechercher quelle est la valeur des loyers dans le quartier — seront amenés à augmenter ces baux dans des proportions importantes, même pour les commerçants qui auront payé un pas-de-porte.

C'est là le motif essentiel de mon amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'économie et des finances.

**M. le ministre de l'économie et des finances.** On oublie trop souvent, monsieur Hoguet, que dans le même quartier il y a déjà au moins deux régimes : celui du commerçant propriétaire et celui du commerçant locataire. Il y aura donc dans certains cas un troisième régime. Pourquoi ce troisième régime créerait-il plus de troubles que les deux autres ?

Quant à la recherche de la valeur locative, elle me paraît susciter une sorte de crainte mythique. L'administration se tirera parfaitement d'affaire. D'ailleurs il ne sera guère fréquent de rencontrer dans un même quartier trois régimes, au lieu de deux. Il ne peut y avoir en tout cas de confusion entre ces régimes.

Monsieur Hoguet, je me permets de vous rappeler ce que j'ai dit tout à l'heure dans ma conclusion. Je constate une sorte d'erreur de diagnostic — si je puis m'exprimer ainsi — dans les jugements qui sont portés sur ce texte et sur son application. Loin de remettre en cause la propriété commerciale, ce texte crée un nouveau régime, facultatif et limité dans le temps. Il apporte un peu plus de souplesse tout en renforçant la propriété commerciale.

Je suis persuadé qu'on cessera bientôt de critiquer un régime qui, dans certains cas, pourra ne plus être obligatoire. Ecartez donc ces vues pessimistes et regardez les vingt prochaines années : vous apprécierez alors que dans les constructions nouvelles et même dans les immeubles anciens soit ouverte la possibilité — qui sera peu utilisée pendant les quelques années qui viennent, j'en conviens — de créer ce régime nouveau. En tout cas, aucune confusion ne pourra s'établir.

**Mme la présidente.** Maintenez-vous votre amendement, monsieur Hoguet ?

**M. Michel Hoguet.** Oui, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 310.

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

**Mme la présidente.** MM. Bousquet et Hoguet ont présenté un amendement, n° 283, qui tend à compléter l'article 45 par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Les parties ont le choix entre le statut de la concession immobilière définie au présent chapitre et le statut résultant du décret du 30 septembre 1953 modifié réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal. »

La parole est à M. Bousquet.

**M. Raymond Bousquet.** Je propose que le statut de la concession immobilière et le statut résultant du décret du 30 septembre 1953 coexistent dans le texte. J'estime qu'il est préférable de le dire d'une façon précise.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** La commission a rejeté cet amendement, mais il apparaît en définitive au rapporteur — qui espère ne pas être désavoué par ses collègues de la commission — que pour rendre plus solennel ce qui a été dit dans ce débat, aussi bien par le rapporteur que par M. le ministre de l'économie et des finances, cet amendement devrait être adopté par l'Assemblée.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement ne fait pas objection à l'adoption de cet amendement.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 283.

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

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus la parole ? ...

Je mets aux voix l'article 45, complété par l'amendement n° 283.

(L'article 45, ainsi complété, mis aux voix, est adopté.)

[Après l'article 45.]

**Mme la présidente.** Après l'article 45, je suis saisie de six amendements nouveaux présentés par M. Claudius-Petit, dont la commission accepte la discussion, concernant les zones de réserves foncières, et constituant un chapitre III bis sous le titre III du projet.

Le premier amendement, n° 461, présenté par MM. Claudius-Petit, Achille-Fould, Joseph Fontanet, tend, après l'article 45, à insérer le nouvel article suivant :

Chapitre III bis.

« Art. A. — Les zones de réserves foncières (Z. R. F.) peuvent être créées :

« Par arrêté du ministre de l'équipement sur avis favorable ou sur la proposition de la ou des communes intéressées.

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

« Les zones de réserves foncières peuvent se superposer aux zones d'habitation, aux zones à urbaniser en priorité, aux zones industrielles et aux zones d'aménagement différé. »

Le deuxième amendement, n° 462, présenté par MM. Claudius-Petit, Achille-Fould, Joseph Fontanet, tend, après l'article 45, à insérer le nouvel article suivant :

« Art. B. — Une procédure d'acquisition à terme, par voie amiable ou par voie d'expropriation est instituée. Elle est applicable dans les zones de réserves foncières.

« Cette procédure est appliquée à la demande de la collectivité intéressée ou du propriétaire de terrains bâtis ou non situés dans la zone de réserves foncières.

« Son application peut être demandée en outre par les propriétaires de terrains bâtis ou non, réservés par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé pour un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace libre, ou de terrains bâtis ou non, grevés des servitudes concernant l'interdiction de construire dans certaines zones ou en bordure de certaines voies établies, soit en application du livre I du code de l'urbanisme et de l'habitation, soit par des dispositions législatives spéciales. »

Le troisième amendement, n° 463, présenté par MM. Claudius-Petit, Achille-Fould et Joseph Fontanet tend, après l'article 45, à insérer le nouvel article suivant :

« Art. C. — Dans les zones de réserves foncières un droit d'usage peut être concédé conjointement à l'application de la procédure d'acquisition à terme définie à l'article B.

« L'application de la procédure d'acquisition à terme laisse aux propriétaires en cause le droit de louer, gérer, d'échanger, d'apporter et de vendre leur immeuble sans que, toutefois, le transfert de propriété modifie le montant des obligations de la collectivité, compte tenu des modalités de révision définies à l'article E. »

Le quatrième amendement, n° 464, présenté par MM. Claudius-Petit, Achille-Fould et Joseph Fontanet tend, également, après l'article 45, à insérer le nouvel article suivant :

« Art. D. — L'expropriant devient propriétaire du sol et des constructions dans un délai compris entre cinq ans et trente ans dans des conditions définies par un décret en Conseil d'Etat.

« Une ordonnance du juge constate le transfert de propriété au profit de la collectivité locale intéressée.

« L'ordonnance du juge éteint, par lui-même et à sa date, tous droits réels ou personnels sur les immeubles expropriés.

« Les contestations relatives au logement des locataires ou des occupants des locaux d'habitation ou à usage professionnel sont jugés comme en matière d'expropriation. »

Le cinquième amendement, n° 465, présenté par MM. Claudius-Petit, Achille-Fould et Joseph Fontanet tend, après l'article 45, à insérer le nouvel article suivant :

« Art. E. — L'expropriation à terme donne lieu au paiement annuel d'une indemnité qui est déterminée la première année sur la base de l'évaluation du prix du terrain bâti ou non, faite annuellement par le propriétaire. Cette indemnité est versée dans la forme d'une annuité constante, le taux légal et la durée d'amortissement étant retenus pour son calcul.

« L'indemnité pourra être révisée chaque année, sur la demande du propriétaire, par application des variations du coût de la construction constatées par l'institut national de la statistique et intervenues au cours de l'année écoulée.

« A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée comme en matière d'expropriation. »

Le sixième amendement, n° 466, présenté par MM. Claudius-Petit, Achille-Fould et Joseph Fontanet tend, après l'article 45, à insérer le nouvel article suivant :

« Art. F. — Des décrets en Conseil d'Etat fixeront les modalités d'application des articles A à E ci-dessus. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean Bozzi, rapporteur.** Mesdames, messieurs, M. Claudius-Petit s'est révélé, au sein de la commission des lois, l'un des artisans les plus actifs, les plus compétents, mais aussi les plus prolifiques (*Sourires*) pour modeler le texte de ce projet de loi, afin

qu'il puisse être présenté sous un nouvel éclairage, notamment en ce qui concerne le rôle que doivent jouer, dans l'élaboration de la politique d'urbanisme, les collectivités locales et les groupements sociaux et professionnels.

Votre rapporteur et le vice-président de la commission, M. Delachenal, suppléant M. le président Capitant, ont cru, pour marquer leur reconnaissance et leur courtoisie à l'égard de M. Claudius-Petit, ne pas devoir s'opposer à la réouverture de la discussion sur le titre III du projet. Cependant le devoir du rapporteur — et sans doute celui du président et des membres de la commission — est de dire à M. Claudius-Petit qu'il est de mauvaise méthode de rouvrir maintenant cette discussion, ce titre III ayant été adopté hier après de longs débats.

C'est la raison pour laquelle je suggère aux signataires de ces amendements et singulièrement à mon collègue et ami Claudius-Petit de vouloir bien s'entendre avec un de leurs collègues du Sénat pour que cette discussion, qu'ils auraient voulu voir s'ouvrir de nouveau devant l'Assemblée, soit reprise devant le Sénat. De cette façon, lorsque le projet reviendra ici en deuxième lecture, assorti de telle ou telle modification jugée opportune par le Sénat, nous pourrions rouvrir la discussion au fond.

Je tenais à expliquer l'attitude de M. Delachenal et de moi-même, car elle aurait pu paraître surprenante. C'est un geste de courtoisie et de gratitude à l'égard de M. Claudius-Petit.

Mme la présidente. La parole est à M. Claudius-Petit.

**M. Eugène Claudius-Petit.** Je remercie M. le rapporteur de m'avoir envoyé tant de fleurs dont l'une n'était sans doute pas sans épines. (*Sourires.*) Mais je voudrais néanmoins lui dire qu'en déposant ces amendements maintenant je ne pensais pas qu'il suffirait de les lire.

Le travail harassant de ces derniers jours m'a empêché de les déposer hier, leur rédaction ne me paraissant pas alors suffisante au point.

Si j'avais su que la limite de la précédente séance de nuit avait été fixée à deux heures du matin, je me serais arrangé pour présenter ces amendements à deux heures moins cinq. Je n'ai pas cru devoir le faire; je m'en excuse auprès de mes collègues et je remercie M. le vice-président de la commission et M. le rapporteur d'avoir bien voulu accepter le dépôt de ces textes.

Ces amendements font suite à la longue discussion qui a eu lieu à l'initiative de Mme Ploux devant la commission des lois. Ils répondent à une inquiétude vivement ressentie, tout au long du débat, devant l'impossibilité d'ébaucher une solution au problème de certaines servitudes qui frappent des terrains et qui ruinent délibérément certains propriétaires sans que personne ne puisse intervenir.

Les dispositions que j'ai l'honneur de présenter, qui n'étaient pas faciles à établir et à rédiger, qui sont vraiment le fruit de longues réflexions sur un problème délicat, n'étaient pas à l'origine destinées à cet usage. Elles avaient pour objet de donner aux collectivités publiques les moyens de procéder réellement à la création de réserves foncières à l'échelle de nos besoins et non pas seulement dans le cadre de dispositions prévues par le projet, lesquelles ne permettent d'acquérir, pour des réserves foncières, qu'une surface égale pour la durée du plan à la consommation annuelle des terrains.

En bref, il s'agit d'établir une procédure d'expropriation à terme, échelonnée dans le temps, assortie d'une concession au propriétaire des lieux pour qu'il reste sur place. On ne trouble pas son existence; on lui permet de poursuivre son exploitation exactement comme s'il était propriétaire. Nous lui concédons un droit d'usage. Mais au terme d'une période qui, selon les cas, pourra être de cinq ans, de dix ans, de vingt ans ou de trente ans, la puissance expropriante devient entièrement propriétaire. Elle peut alors, si elle n'utilise pas les terrains, faire comme en Suède, c'est-à-dire les louer au même propriétaire ou à son locataire, autrement dit ne pas troubler la vie. Mais on confère en même temps à cette puissance expropriante la capacité de maîtriser le phénomène du développement de l'urbanisation.

C'est un texte qui peut paraître audacieux parce que, là encore, il s'agit d'un moyen supplémentaire, rendu d'ailleurs partiellement possible lorsqu'il s'agit d'acquisitions amiables se déroulant par voie d'autorité publique, le cas échéant dans le cadre de zones de réserve foncière qui seraient créées comme les autres.

Ces zones de réserves foncières viendraient compléter l'arsenal des zones qui, sous le nom de Z. U. P., de Z. A. D. ou de zones industrielles, permettent pour l'instant l'urbanisation par-

tielle dont nous avons besoin. Mais cette possibilité de création de véritables réserves foncières prendrait toute sa signification avec l'institution de l'impôt foncier, lequel ne serait pas perçu sur les terrains en cause, ce qui aurait pour effet de « dégeler » un nombre considérable de terrains.

Ces dispositions permettraient en même temps à l'ancien propriétaire de continuer à louer, à gérer, à échanger ou à vendre l'immeuble, sans que le transfert de propriété puisse toutefois modifier le montant des obligations. Comme l'expropriant deviendrait au terme de l'opération propriétaire du terrain, la situation serait extrêmement intéressante pour l'ensemble des collectivités locales.

On apporterait ainsi une solution élégante au problème posé par les terrains frappés de la servitude *non aedificandi*, lesquels peuvent, en droit, être achetés lorsque le propriétaire met en demeure la puissance publique qui a établi la servitude. Mais une telle procédure est pratiquement inopérante, la puissance publique n'ayant pas les moyens nécessaires à l'acquisition de ces terrains.

Les dispositions que je présente permettraient à cette dernière de s'acquitter en une trentaine d'années et par le truchement d'annuités constantes, de cette mise en demeure éventuelle. Nous résoudre ainsi bien des problèmes dans le domaine de certaines servitudes, à l'exclusion de celles résultant de l'article 82 du code de l'urbanisme et de l'habitation, c'est-à-dire celles qui, dans le cadre des plans d'occupation du sol, régissent les règles d'urbanisme.

Voilà l'économie de mes amendements. Je reconnais, monsieur le rapporteur, qu'il n'est pas de bonne méthode — et je fais mon *mea culpa* — de présenter en séance publique des textes de cette importance. Leur mise au point a soulevé de grandes difficultés et ce n'est qu'après avoir constaté l'ambiance de ce débat que j'ai pu parvenir à une rédaction satisfaisante et qui me paraît équilibrée.

Mon propos sera d'abord de demander au Gouvernement — car je ne suis pas non plus un ingénu — s'il accepterait, sur la base des réflexions consignées dans ces six amendements, de procéder à une étude approfondie afin de permettre aux communes de constituer des réserves foncières et de sortir d'une situation fermée en ce qui concerne les servitudes *non aedificandi*.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Triboulet, rapporteur pour avis.

**M. Raymond Triboulet, rapporteur pour avis.** La pensée de M. Claudius-Petit est toujours tellement féconde — à défaut du terme de prolifique employé par le rapporteur de la commission des lois...

**M. Eugène Claudius-Petit.** Prolifique et féconde parce que je ne prends pas de pilules! (Rires.)

**M. Raymond Triboulet, rapporteur pour avis.** ... que, dans les amendements qu'il présente notre collègue exprime toujours une série d'idées que la rédaction juridique de ses textes ne recouvre pas totalement.

A première vue, ceux-ci auraient dû être déposés au titre II du projet de loi qui vise la politique foncière des collectivités, et non à la fin du titre III qui concerne l'action des propriétaires privés. Donc, nous aurions dû les discuter après le chapitre II du titre II, c'est-à-dire après l'article 12.

Au cours de la discussion sur les réserves foncières, M. Claudius-Petit est revenu sans cesse — je l'ai déjà signalé à l'Assemblée — sur la notion des zones d'aménagement différé qui lui est très chère. Or l'article 10 que nous avons adopté, concernant les réserves foncières, ne suppose pas du tout la création d'une nouvelle forme juridique de zone.

Les municipalités et les collectivités peuvent parfaitement acquérir tel terrain, puis tel autre. Nous avons seulement décidé que ces opérations s'effectueraient dans le cadre d'un schéma directeur; c'est l'objet de l'amendement que nous avons fait adopter hier soir par l'Assemblée. Il n'est donc point besoin de recourir à une notion juridique nouvelle. En conséquence, l'article A qui la définit et que nous propose M. Claudius-Petit, ne me paraît pas indispensable.

Quant aux articles B et suivants, ils créent un système d'acquisition à terme tout à fait indépendant de la notion de zone foncière et même de celle de réserve foncière.

D'ailleurs, son auteur précise que cette procédure sera applicable dans les zones de réserve foncière. Mais, à dire vrai, elle n'est pas liée à la création des zones foncières et pourrait s'appliquer dans d'autres cas.

L'acquisition à terme paraît répondre, certes, à une notion intéressante qui mérite d'être étudiée, mais je ne pense pas qu'elle puisse l'être maintenant et à ce point du débat. Je demande à M. Claudius-Petit, après qu'il nous a soumis l'idée, que je crois fort intéressante, des acquisitions à terme et de l'exploitation provisoire par l'occupant tant que l'acquisition n'est pas définitive, s'il ne pourrait pas la reprendre dans une proposition de loi que le Gouvernement pourrait s'engager à mettre à l'ordre du jour de l'Assemblée après que nous aurons adopté la loi foncière.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** M. Claudius-Petit soulève un problème intéressant.

Mais nous avons déjà longuement débattu des réserves foncières. Les chapitres II et III du projet ont été adoptés, ils mettent en place un certain système.

Je me souviens que nous avons engagé un long débat sur le point de savoir si les mots « dans le cadre du schéma directeur » devaient ou non être retenus. Le Gouvernement s'en est remis à la sagesse de l'Assemblée et celle-ci a décidé d'introduire cette expression dans la loi.

On nous présente maintenant un ensemble de textes sur lesquels, je l'avoue, je ne peux avoir de véritable opinion. Je serai peut-être contraint d'en avoir une s'ils ne sont pas retirés. Mais, aborder maintenant la discussion de six amendements tendant à instituer un système entièrement nouveau, ajouter un nouveau chapitre au projet — on peut d'ailleurs se demander pourquoi ces amendements n'ont pas été déposés lors de l'examen des chapitres II et III, puisqu'ils visent à insérer un chapitre XI bis — introduire des notions dont aucune n'a été étudiée sérieusement lorsque l'Assemblée s'est prononcée sur les dispositions relatives aux réserves foncières, tout cela n'est pas de bonne méthode, je le dis très franchement et très nettement.

Je pourrais, certes, examiner en quelques minutes le contenu de ces différents amendements et porter un jugement sur eux, mais je crois que cela ne serait pas très sérieux.

Je dois dire que si je devais émettre tout de suite une opinion, celle-ci serait assez réservée, ne serait-ce que parce que j'ai relevé dans ces textes un certain nombre de contradictions avec les dispositions que l'Assemblée a déjà votées. C'est ainsi, monsieur Claudius-Petit, que vous ne faites pas référence aux schémas directeurs que l'Assemblée nationale vise expressément dans le texte qu'elle a adopté.

Mais le problème n'est pas là. Il est de savoir si l'on peut examiner maintenant les six amendements que vous avez présentés sans qu'ils aient été sérieusement étudiés par le Gouvernement. J'ajoute que je ne les connaissais pas tous lorsque cette discussion a commencé. Croyez-vous vraiment que nous devions nous engager dans un tel débat ?

J'en viens maintenant à votre question. Vous m'avez dit que vous teniez à poser un problème que vous considérez comme important, en proposant que l'on crée des zones de réserves foncières à côté des Z. U. P. et des Z. A. D. L'idée est peut-être intéressante, et on m'a demandé d'accepter que soit discutée une proposition de loi dans ce sens.

Je prie M. Claudius-Petit de me faire crédit du sérieux. A diverses reprises, quand j'ai déclaré devant cette Assemblée que le Gouvernement étudierait ses suggestions, la saisirait de propositions, on m'a dit: les intentions sont très bonnes mais que sera la réalité ?

Laissez-moi le temps de lire les textes et de m'en faire une opinion. Peut-être, d'ailleurs, ne serons-nous pas du tout d'accord.

Dans ces conditions, je demande à M. Claudius-Petit de bien vouloir retirer ses amendements, étant entendu qu'il méritent sans doute un examen, mais que celui-ci ne trouve pas sa place dans notre discussion d'aujourd'hui.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Claudius-Petit, pour répondre au Gouvernement.

**M. Eugène Claudius-Petit.** Monsieur le ministre, je ne vous ai pas demandé de me dire que vous mettriez mes amendements à l'étude et que vous les approuveriez. Je vous ai demandé seulement si vous accepteriez d'étudier ces dispositions, et rien d'autre.

Je n'attendais pas de vous non plus une réponse sur le fond. Je ne suis pas fou!

Si je manifeste parfois quelque audace dans les textes, c'est parce que, pour avoir passé toute ma jeunesse dans un quartier ouvrier, les problèmes de l'aménagement et de l'urbanisme et surtout celui de la réforme du logement des travailleurs me passionnent assez pour que j'essaie de donner au Gouvernement les moyens de sa politique.

Or, je constate que le projet en discussion ne contient aucune disposition propre à apporter au problème des réserves foncières une solution à l'échelle de nos besoins. Je mets quiconque au défi de me démontrer, sur ce point, que j'ai tort.

Pendant toute la durée du débat, j'ai été préoccupé par la recherche d'une solution. J'en discernais déjà le schéma lorsque le projet est venu en discussion devant les commissions, et même quand je siégeais encore à la commission de la production et des échanges. J'en ai fait état, mais la rédaction à laquelle j'étais parvenu avec l'aide d'un juriste ne me satisfaisait pas.

C'est parce que je tenais à présenter un texte cohérent que j'ai attendu — un peu trop, sans doute — pour présenter ces amendements. Je ne voulais pas laisser passer l'occasion de ce débat sans saisir l'Assemblée d'une proposition qui me paraît à la fois originale et sérieuse, mais pourquoi ne serait-on pas original et sérieux?

Monsieur le ministre, ne recherchez pas dans ces dispositions des contradictions faciles en relevant qu'elles ne font pas référence à telle autre partie du texte. Je vous avouerai que, pour moi, la place logique de mes amendements n'est pas celle qui vient de m'être indiquée. En effet, s'ils avaient pu être déposés à temps, c'est dans les articles qui traitent de l'expropriation que je les aurais placés, puisqu'ils proposent une nouvelle forme d'expropriation à terme, c'est-à-dire un mode d'expropriation qui n'exige aucune participation financière du Trésor ni du budget.

Je pense que cela est de nature à intéresser le ministère des finances, la Caisse des dépôts et consignations et toutes les collectivités locales qui ne savent où trouver l'argent. Mais ces dispositions intéresseront plus encore tous ceux qui veulent constituer des réserves foncières sans troubler la jouissance des terrains compris dans ces zones.

Ne croyez pas que mes amendements soient improvisés, parce que je les présente à un mauvais moment. Je savais fort bien — et je m'en étais ouvert au rapporteur de notre commission — que mon initiative n'aurait d'autre effet, au cours de ce petit débat, que de provoquer une prise de conscience.

Nous pouvons trouver les solutions qui nous permettent de constituer des réserves foncières à la dimension de nos besoins. La surface des villes quadruplera avant la fin du siècle. Voilà nos besoins, et c'est à cette échelle que l'on doit présenter les solutions.

En outre, je n'ignore pas les difficultés financières d'une telle politique. J'essaie d'y remédier. Je suis conscient aussi de la nécessité de ne pas troubler l'existence de ceux qui vivent sur les terres qui formeront des réserves foncières. Je préconise donc un système souple qui permet aux propriétaires et aux locataires de continuer à user de leurs biens. Les uns comme les autres pourront demeurer jusqu'à leur mort à l'endroit qu'ils ont choisi, sauf en cas d'urbanisation, mais ils auraient déjà reçu une juste indemnité.

Il y a deux moyens de participer à l'élaboration des lois, et je m'adresse plus particulièrement aux membres du Gouvernement : le premier consiste à prendre le texte du Gouvernement et à lui apporter quelques retouches ; le second consiste à livrer à la réflexion de ceux qui élaborent les lois — les fonctionnaires d'abord, les députés ensuite, et le Gouvernement enfin — un certain nombre d'éléments nouveaux.

Il faut tout de même admettre que l'imagination n'est réservée ni au Gouvernement ni à l'administration. Bien mieux, elle devrait être la qualité essentielle d'une Assemblée comme la nôtre. De son côté, le Gouvernement devrait inciter l'administration à réfléchir sur des thèmes nouveaux.

Eh bien ! c'est un thème nouveau que j'ai développé devant vous. Je le crois porteur d'avenir, comme le disait l'ancien commissaire général du Plan, et c'est pourquoi je propose cette réforme. Mais il en adviendra ce que nos discussions permettront qu'il en advienne.

Sous le bénéfice de ces observations je retire mes amendements.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Je répondrai brièvement à M. Claudius-Petit que je remercie de retirer ses amendements.

J'ai pris la parole parce que j'avais compris qu'on s'apprêtait à discuter ses amendements et que j'étais obligé de dire que je n'étais pas en état de me prononcer.

Je ne crois pas que l'imagination soit le privilège de quiconque. Depuis plusieurs années que j'exerce des fonctions de responsabilité, j'ai expliqué à beaucoup de gens, à mes collaborateurs notamment, que l'imagination c'est d'abord l'art d'écouter, de comprendre ce que disent les autres pour en tirer profit, de réfléchir et, enfin, de voir ce qu'il faut faire.

Il reste que je suis d'accord avec M. Claudius-Petit pour que l'on entende ce qui est dit et qui mérite d'être entendu. (*Applaudissements sur les bancs de l'union démocratique pour la V<sup>e</sup> République et des républicains indépendants.*)

**M. Eugène Claudius-Petit.** Je vous remercie, monsieur le ministre.

**Mme la présidente.** Les six amendements déposés par M. Claudius-Petit sont retirés.

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

— 4 —

## ORDRE DU JOUR

**Mme la présidente.** Ce soir, à vingt et une heures trente, deuxième séance publique :

Fixation de l'ordre du jour.

Suite de la discussion du projet de loi n° 141 d'orientation foncière et urbaine. (Rapport n° 321 de M. Bozzi, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République ; avis n° 289 de M. Triboulet, au nom de la commission de la production et des échanges ; avis n° 324 de M. Rivain, rapporteur général, au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan.)

La séance est levée.

(*La séance est levée à dix-neuf heures vingt minutes.*)

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

VINCENT DELBECCHI.

(Le compte rendu intégral de la 2<sup>e</sup> séance de ce jour sera distribué ultérieurement.)