JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

7^e Législature

DEUXIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1981-1982

(20^e SEANCE)

COMPTE RENDU INTEGRAL

1^{re} Séance du Vendredi 22 Janvier 1982.

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. MARTIN MALVY

1. — Droits et obligations des locataires et des bailleurs. — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 364).

Après l'article 28 (p. 364).

Amendement n° 69 rectifié de la commission des lois, avec les sous-amendements n°s 559 du Gouvernement, 588 de M. Le Meur et 373 corrigé de M. Tiberi : M. le rapporteur, Mme le ministre, de la consommation. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 69 rectifié de la commission des lois, avec les sous-amendements n°s 559 du Gouvernement, 588 de M. Le Meur et 373 corrigé de M. Tiberi : M. le rapporteur, Mme le ministre, MM. Combastell, Robert Galley. — Adoption du sous-amendement n° 559 ; rejet des sous-amendements n°s 588 et 373 corrigé ; adoption de l'amendement n° 69 rectifié, modifié.

Amendement n° 70 de la commission des lois, avec le sous-amendement n° 261 de la commission des affaires culturelles : M. le rapporteur, Mmes le ministre, Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 71 de la commission des lois : M. le rapporteur, Mme le ministre. — Adoption.

Amendement n° 72 de la commission des lois, avec le sous-amendement n° 560 du Gouvernement : M. le rapporteur, Mme le ministre. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 73 de la commission des lois, avec les sous-amendements n°s 561 corrigé et 562 corrigé du Gouvernement : M. le rapporteur.

Amendement n° 500 du Gouvernement : Mme le ministre. — Retrait.

Adoption des sous-amendements n°s 561 corrigé et 562 corrigé et de l'amendement n° 73 modifié.

Article 29 (p. 367).

Amendements de suppression n°s 197 de M. Clément et 332 de M. Krieg. L'amendement n° 197 n'est pas défendu.

M. Robert Galley. — Retrait de l'amendement n° 332.

Amendements n°s 74 rectifié de la commission des lois et 374 de M. Tiberi : M. le rapporteur, Mme le ministre, M. Robert Galley. — Rejet des deux amendements.

Amendement n° 262 de la commission des affaires culturelles : Mme Frachon, rapporteur pour avis ; M. le rapporteur, Mme le ministre. — Adoption.

Amendement n° 75 de la commission des lois : M. le rapporteur, Mme le ministre. — Adoption.

Amendement n° 263 de la commission des affaires culturelles : Mme Frachon, rapporteur pour avis ; M. le rapporteur, Mme le ministre. — Adoption.

Amendement n° 198, deuxième correction, de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, Mme le ministre, M. Robert Galley. — Rejet.

Amendement n° 375 de M. Tiberi : Mme Mi..., M. le rapporteur, Mme le ministre, MM. Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement ; Clément, Robert Galley. — Rejet.

Amendement n° 264 de la commission des affaires culturelles : Mme Frachon, rapporteur pour avis ; M. le rapporteur, Mme le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 29 modifié.

Après l'article 29 (p. 370).

Amendements n° 509 rectifié du Gouvernement et 265 de la commission des affaires culturelles : Mmes le ministre, Frachon, rapporteur pour avis ; le rapporteur. — Adoption de l'amendement n° 509 rectifié ; l'amendement n° 265 n'a plus d'objet.

Amendement n° 505 de Mme Frachon, avec le sous-amendement n° 589 du Gouvernement : Mme Frachon, rapporteur pour avis ; M. le rapporteur, Mme le ministre. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Article 30 (p. 371).

Amendements de suppression n° 199 de M. Clément et 333 de M. Krieg : MM. Clément, Tiberi, le rapporteur, Mme le ministre. — Rejet.

Amendement n° 200 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, Mme le ministre. — Rejet.

Amendement n° 266 de la commission des affaires culturelles : Mme Frachon, rapporteur pour avis. — L'amendement n'a plus d'objet.

Amendement n° 78 de la commission des lois : M. le rapporteur, Mme le ministre. — Adoption.

Amendement n° 77 de la commission des lois : M. le rapporteur, Mme le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 30 modifié.

Article 31 (p. 372).

Amendements de suppression n° 201 de M. Clément et 334 de M. Krieg : MM. Clément, Tiberi, le rapporteur, Mme le ministre. — Rejet.

Amendement n° 78 de la commission des lois : M. le rapporteur, Mme le ministre. — Adoption.

Ce texte devient l'article 31.

Article 32 (p. 372).

Amendements de suppression n° 202 de M. Clément et 335 de M. Krieg : M. Clément. — Retrait de l'amendement n° 202.

M. Tiberi. — Retrait de l'amendement n° 335.

Amendement n° 590 du Gouvernement : Mme le ministre, MM. le rapporteur, Tiberi. — Adoption de l'amendement rectifié qui devient l'article 32.

Les amendements n° 79 et 574 de la commission des lois n'ont plus d'objet.

MM. Clément, le président.

Suspension et reprise de la séance (p. 373).

Après l'article 32 (p. 373).

Amendement n° 80 de la commission des lois, avec les sous-amendements n° 376 de M. Tiberi, 267 de la commission des affaires culturelles et 467 de Mme Horvath : M. le rapporteur, Mme le ministre, M. Tiberi. — Adoption du sous-amendement n° 376.

Mme Frachon, rapporteur pour avis ; M. Combastell, M. le rapporteur, Mme le ministre. — Adoption du sous-amendement n° 267. Le sous-amendement n° 467 se trouve satisfait.

Adoption de l'amendement n° 80 modifié.

Avant l'article 19 (p. 374).

Intitulé du titre III.

(Amendements précédemment réservés.)

Amendements de suppression n° 173 rectifié de M. Clément et 321 de M. Krieg : MM. Clément, le rapporteur, Mme le ministre, MM. Jans, Tiberi. — L'amendement n° 321 n'est pas défendu.

Rejet de l'amendement n° 173 rectifié.

Amendement n° 44 de la commission des lois : M. le rapporteur, Mme le ministre. — Adoption.

Adoption de l'intitulé du titre III, complété.

Avant l'article 33 (p. 376).

L'intitulé du titre IV et l'amendement n° 203 rectifié sont réservés jusqu'après l'article 39.

Article 33 (p. 376).

MM. Tiberi, le ministre, Denvers, Clément.

Amendements de suppression n° 81 de la commission des lois et 204 de M. Clément : MM. le rapporteur, Clément, Tiberi, le président. — Adoption.

L'article 33 est supprimé et les amendements n° 205 rectifié de M. Clément, 336 de M. Krieg et 377 de M. Tiberi n'ont plus d'objet.

Article 34 (p. 378).

Amendement de suppression n° 206 de M. Clément : M. Clément. — Retrait.

Amendements n° 511, deuxième rectification, du Gouvernement et 290 de la commission de la production : MM. le ministre, Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production. — Retrait de l'amendement n° 290.

M. le rapporteur.

Sous-amendement n° 593 de M. Malandain : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Sous-amendement n° 596 de M. Tiberi : MM. Tiberi, le rapporteur, le ministre, Alain Richard. — Rejet.

Sous-amendement n° 594 de M. Malandain : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Sous-amendement n° 581 de M. Le Meur : MM. Jans, le rapporteur, le ministre, Alain Richard, Malandain, rapporteur pour avis. — Rejet.

Sous-amendement n° 595 de M. Malandain : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Sous-amendement n° 596 de M. Malandain : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'amendement n° 511, deuxième rectification, modifié qui devient l'article 34.

Les amendements n° 533 de M. Barrot, 207 de M. Clément, 337 de M. Krieg, 378 de M. Tiberi, 82 de la commission des lois, 468 et 469 de Mme Horvath, 83 de la commission des lois et 379 de M. Tiberi n'ont plus d'objet.

MM. le rapporteur, le ministre, le président.

Renvoi de la suite de la discussion à une prochaine séance.

2. — Nomination de membres de commissions d'enquête (p. 382).

3. — Ordre du jour (p. 382).

PRESIDENCE DE M. MARTIN MALVY, vice-président.

La séance est ouverte à neuf heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

Suite de la discussion d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (n° 483, 684).

Hier soir, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles et s'est arrêtée après l'article 28.

Après l'article 28.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, et M. Alain Richard ont présenté un amendement n° 68 rectifié ainsi rédigé :

« Après l'article 28, insérer le nouvel article suivant :
« Les accords collectifs de location doivent être écrits à peine de nullité ».

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement n° 558 ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'amendement n° 68 rectifié, après les mots : « Les accords collectifs de location », insérer les mots : « prévus par les articles 19 et 28 de la présente loi ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 68 rectifié.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement est le premier d'une série proposée par la commission des lois et tendant à insérer des articles additionnels après l'article 28.

L'objectif de ces amendements est de mieux régir les accords collectifs en s'inspirant de la législation, qui est proche, du droit du travail, tout en l'adaptant au droit particulier des rapports entre locataires et bailleurs.

L'amendement n° 68 rectifié prévoit que « les accords collectifs de location doivent être écrits à peine de nullité », ce qui va évidemment sans dire, mais va encore mieux en le disant.

M. le président. La parole est à Mme le ministre de la consommation, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 68 rectifié.

Mme Catherine Lalumière, ministre de la consommation. Avis favorable !

M. le président. La parole est à Mme le ministre de la consommation pour soutenir le sous-amendement n° 558.

Mme le ministre de la consommation. Ce sous-amendement a été déposé à l'amendement n° 69 rectifié de la commission des lois, qui n'a pas encore été appelé.

M. le président. Il vise à préciser l'expression : « les accords collectifs », qui figure bien à l'article 68 rectifié de la commission.

Mme le ministre de la consommation. En réalité, ce sous-amendement, de pure forme, porte aussi bien sur l'amendement n° 68 rectifié que sur l'amendement n° 69 rectifié.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. En effet.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 558. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 68 rectifié, modifié par le sous-amendement n° 558. (L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Alain Richard ont présenté un amendement n° 69 rectifié ainsi rédigé :

« Après l'article 28, insérer le nouvel article suivant :

« Les accords collectifs de location sont conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Quand ils sont conclus pour une durée déterminée, cette durée ne peut être supérieure à cinq ans.

« A défaut de stipulation contraire, l'accord à durée déterminée qui arrive à expiration continue à produire ses effets comme un accord de durée indéterminée.

« Les accords à durée indéterminée peuvent cesser par la volonté de l'une des parties.

« Les accords doivent prévoir dans quelles formes et à quelle date ils peuvent être dénoncés, renouvelés ou révisés. Ils prévoient notamment la durée du préavis qui doit précéder la dénonciation.

« La dénonciation doit être notifiée aux autres signataires de l'accord. »

Sur cet amendement, je suis saisi de trois sous-amendements, n° 559, 588 et 373 corrigé.

Le sous-amendement n° 559, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« A la fin de la deuxième phrase du premier alinéa de l'amendement n° 69 rectifié, substituer aux mots : « cinq ans », les mots : « trois ans ».

Le sous-amendement n° 588, présenté par MM. Le Meur, Combasteil, Jans, Mme Horváth et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Après le troisième alinéa de l'amendement n° 69 rectifié, insérer le nouvel alinéa suivant :

« Si un accord à durée déterminée est signé dans les conditions des articles 28 et 30, postérieurement à un accord aigné conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 19, et que ces deux accords portent sur le même objet, chacune des parties signataires de l'accord élaboré conformément au deuxième alinéa de l'article 19, peut le dénoncer dans un délai de trois mois après la parution du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 30. »

Le sous-amendement n° 373 corrigé, présenté par MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Charié, Charles, Emmanuel Aubert, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et Toubon, est ainsi rédigé :

« Compléter le quatrième alinéa de l'amendement n° 69 rectifié par la nouvelle phrase suivante :

« Cette durée ne saurait être inférieure à un an. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 69 rectifié.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Dans l'esprit que j'ai défini tout à l'heure, cet amendement a pour objet de préciser, eu égard à la durée déterminée ou indéterminée des accords collectifs, les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision.

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

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement est favorable à cet amendement qui comble effectivement une lacune du texte initial, sous réserve de l'adoption du sous-amendement n° 559.

L'amendement n° 69 rectifié prévoit, en effet, un délai de cinq ans que le sous-amendement du Gouvernement tend à ramener à trois ans.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 559 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 559. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Combasteil, pour soutenir le sous-amendement n° 588.

M. Jean Combasteil. Ce sous-amendement est dans la logique de nos interventions depuis le début de ce débat.

A l'article 19, l'Assemblée a bien voulu accepter l'idée de l'information des locataires en vue de porter à leur connaissance les accords qui pourraient être conclus au plan national.

Ce sous-amendement est la conséquence du récent dépôt du sous-amendement n° 509 du Gouvernement que nous examinerons ultérieurement et qui tend à donner une certaine priorité aux accords conclus au plan local dans un souci, que nous partageons, de décentralisation et d'une plus grande responsabilisation des locataires.

Le sous-amendement n° 588 prévoit la possibilité, pour le propriétaire comme pour le locataire, de dénoncer les accords collectifs d'immeubles dès lors que des accords nationaux aboutit sur le même objet et rendus obligatoires par décret en Conseil d'Etat sont conclus postérieurement à la signature des accords locaux.

En effet, ces accords peuvent se révéler plus intéressants pour l'une ou l'autre des parties que les accords conclus au niveau local, car s'il est bien vrai que la négociation locale aboutit à une plus grande responsabilité des partenaires, elle ne se décrète pas et nécessitera sans doute une certaine expérience et l'habitude de ces discussions.

J'insiste sur le fait qu'il ne s'agit que d'une possibilité offerte aux deux parties et non d'une obligation.

En outre, cette disposition ne s'appliquerait qu'aux accords à durée déterminée, puisque, pour les accords à durée indéterminée, la dénonciation est possible à tout moment.

Nous souhaitons de cette façon donner des moyens supplémentaires à la nécessaire concertation entre locataires et propriétaires. Cela implique, bien sûr, de permettre aux uns et aux autres de prendre en compte les dispositions nouvelles introduites par les accords nationaux.

D'ailleurs, comment un accord rendu obligatoire en vertu de la présente loi pourrait-il être subordonné, si telle n'est pas la volonté des deux parties, à un accord signé au plan local ?

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pas examiné ce sous-amendement.

J'appelle cependant l'attention de l'Assemblée sur le risque de contradiction qu'introduirait l'adoption de ce sous-amendement dans la hiérarchie des accords définie par le Gouvernement, et que j'accepte.

Cette hiérarchie tend à privilégier les accords les plus proches des locataires, mais l'adoption de ce sous-amendement aboutirait à les remettre en cause et non à les étendre : je n'y suis donc pas favorable, à titre personnel.

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

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement est également défavorable à ce sous-amendement.

Il contredit en effet la hiérarchie des accords souhaitée par le Gouvernement et risquerait de créer une grande incertitude juridique.

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

M. Jean Combasteil. Je rappelle qu'il ne s'agit que d'une possibilité offerte aux parties et non d'une obligation. Elles peuvent fort bien préférer l'accord local à l'accord national ou départemental.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 588. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Robert Galley, pour soutenir le sous-amendement n° 373 corrigé.

M. Robert Galley. Nous approuvons le principe de l'amendement n° 69 rectifié, qui est heureux car il apporte certaines précisions, mais nous avons noté qu'aux termes de l'article 28 *quater* nouveau l'accord, une fois dénoncé, continue de produire ses effets pendant un an, sauf conclusion d'un nouvel accord. En termes juridiques, cela signifie que le délai de préavis doit être d'un an au minimum.

Nous proposons donc de compléter le quatrième alinéa de l'amendement n° 69 rectifié par les mots : « cette durée ne saurait être inférieure à un an », afin d'assurer la cohérence avec l'article 28 *quater* nouveau.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a repoussé ce sous-amendement.

Il ne lui a pas semblé bon de fixer cette limite et d'empêcher ainsi qu'un nouvel accord puisse être conclu plus rapidement dans certaines situations.

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

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement est également défavorable à ce sous-amendement qui introduit une rigidité inutile.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 373 corrigé.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 69 rectifié, modifié par le sous-amendement n° 559 et compte tenu de la précision résultant de l'adoption du sous-amendement n° 558 à l'amendement n° 68 rectifié, qui a inséré, après les mots : « Les accords collectifs de location », les mots : « prévus par les articles 19 et 28 de la présente loi ».

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

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Alain Richard ont présenté un amendement n° 70 ainsi rédigé :

« Après l'article 28, insérer le nouvel article suivant :

« Lorsqu'un accord a été dénoncé, il continue à produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an. »

Sur cet amendement, Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, a présenté un sous-amendement n° 261 ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 70 par le nouvel alinéa suivant :

« Pour les accords conclus en application de l'article 28 au niveau national, ce délai d'un an court à compter de la publication au *Journal officiel* de l'avis mentionnant cette dénonciation. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 70.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement justifie la position de la commission sur le sous-amendement n° 373 corrigé de M. Galley, les mots : « ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord » signifiant qu'on envisage qu'un nouvel accord puisse être conclu rapidement.

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

Mme le ministre de la consommation. Avis favorable.

M. le président. La parole est à Mme le rapporteur pour avis, pour soutenir le sous-amendement n° 261.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. La commission des affaires culturelles, familiales et sociales souhaite que soit introduite cette précision.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Elle a repoussé ce sous-amendement, n'estimant pas utile cette précision. Cela étant, je ne vois personnellement aucun inconvénient majeur à son adoption.

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

Mme le ministre de la consommation. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 261. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 70, modifié par le sous-amendement n° 261.

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

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Alain Richard ont présenté un amendement n° 71 ainsi rédigé :

« Après l'article 28, insérer le nouvel article suivant :

« Les associations qui ne sont pas parties à l'accord peuvent y adhérer ultérieurement. L'association adhérente et ses membres sont liés par l'accord.

« L'adhésion doit être notifiée aux signataires de l'accord. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement est d'importance. Il permettra aux associations qui ne sont pas parties à l'accord d'y adhérer ultérieurement. Il tend, par ailleurs, à favoriser la conclusion d'accords au plus haut niveau de manière que ceux-ci puissent dans les meilleures conditions entrer en application.

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

Mme le ministre de la consommation. Avis favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 71.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Alain Richard ont présenté un amendement n° 72 ainsi rédigé :

« Après l'article 28, insérer le nouvel article suivant :

« Sont soumis aux obligations qui résultent de l'accord ceux qui deviennent membres d'une association signataire de l'accord ou qui y a adhéré. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement n° 560 ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 72, après les mots : « qui résultent de l'accord », insérer les mots : « prévu à l'article 28 de la présente loi ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 72.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement précise que les personnes membres d'une association signataire de l'accord ou qui y a adhéré sont soumises aux obligations qui en résultent.

M. le président. La parole est à Mme le ministre de la consommation, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 72 et soutenir le sous-amendement n° 560.

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 72 sous réserve de l'adoption du sous-amendement n° 560, qui tend à introduire dans le texte une précision.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 560 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission l'a accepté.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 560.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 72, modifié par le sous-amendement n° 560.

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

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Alain Richard ont présenté un amendement n° 73 ainsi rédigé :

« Après l'article 28, insérer le nouvel article suivant :

« L'accord liant un bailleur et ses locataires est maintenu en vigueur en cas de changement de bailleur, même si le nouveau bailleur n'est pas signataire de l'accord ou membre d'une association signataire. »

Sur cet amendement le Gouvernement a présenté deux sous-amendements n° 561 corrigé et 562 corrigé.

Le sous-amendement n° 561 corrigé est ainsi rédigé :

« Dans l'amendement, n° 73, après les mots : « ses locataires », insérer les mots : « lorsqu'il a été conclu et rendu obligatoire en application des articles 19 et 30 ».

Le sous-amendement n° 562 corrigé est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 73 par la nouvelle phrase suivante :

« L'accord conclu en application de l'article 19 doit être annexé à l'acte de cession. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 73.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement vise à assurer une protection et une stabilité qui nous paraissent indispensables.

Le Gouvernement a déposé un amendement n° 500 qui semble avoir le même objet, mais dont la rédaction est peut-être plus précise. En outre, il a déposé deux sous-amendements à l'amendement n° 73. Je souhaiterais donc connaître précisément sa position.

M. le président. Je suis en effet saisi par le Gouvernement d'un amendement n° 500 ainsi rédigé :

« Après l'article 28, insérer le nouvel article suivant :

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, sous quelque forme que ce soit, des biens ou des droits donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeubles soumis à la présente loi, les accords conclus et rendus obligatoires en application de l'article 19 et les accords conclus en application de l'article 28 et rendus obligatoires selon la procédure prévue à l'article 30 s'imposent de plein droit au nouveau bailleur. »

La parole est à Mme le ministre de la consommation, pour donner son avis sur l'amendement n° 73 et soutenir les sous-amendements n° 561 corrigé et 562 corrigé ainsi que l'amendement n° 500.

Mme le ministre de la consommation. Je retire l'amendement n° 500, au profit de l'amendement qu'a soutenu M. le rapporteur, sous réserve de l'adoption des deux sous-amendements n° 561 corrigé et 562 corrigé.

M. le président. L'amendement n° 500 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur les deux sous-amendements ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Elle les a acceptés.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 561 corrigé.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 562 corrigé.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 73, modifié par les sous-amendements adoptés.

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

Article 29.

M. le président. « Art. 29. — L'objet des accords collectifs est, dans le cadre des dispositions du titre II de la présente loi et des règlements pris pour son application, tout en respectant l'équilibre économique et juridique du contrat de location, d'organiser les rapports entre bailleurs et locataires.

« Elles peuvent porter notamment sur la maîtrise des charges locatives, les réparations, l'amélioration et l'entretien des parties communes et des parties privatives, les locaux collectifs résidentiels, les actions d'animation culturelle et sociale, l'élabo-ration de contrats types de location. »

Je suis saisi de deux amendements identiques n° 197 et 332.

L'amendement n° 197 est présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et MM. Claude Wolff et Mesmin ; l'amendement n° 332 est présenté par M. Krieg.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 29. »

L'amendement n° 197 n'est pas défendu.

La parole est à M. Robert Galley, pour soutenir l'amendement n° 332.

M. Robert Galley. Il est retiré.

M. le président. L'amendement n° 332 est retiré.

Je suis saisi de deux amendements n° 74 rectifié et 374 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 74 rectifié, présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Alain Richard, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le premier alinéa de l'article 29 :

« L'objet des accords collectifs de location est d'organiser les rapports entre bailleurs et locataires dans le respect des dispositions du Titre II de la présente loi. »

L'amendement n° 374, présenté par MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Charié, Charles, Emmanuel Aubert, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et Toubon, est ainsi libellé :

« Après les mots : « contrat de location », rédiger ainsi la fin du premier alinéa de l'article 29 : « d'harmoniser les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne les charges locatives. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 74 rectifié.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

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

Mme le ministre de la consommation. Il n'est pas favorable, le Gouvernement souhaite en effet affirmer la recherche de l'équilibre économique et juridique du contrat de location, dans un souci de réalisme.

M. le président. La parole est à M. Robert Galley, pour soutenir l'amendement n° 374.

M. Robert Galley. Une action conjointe des parties nous paraît nécessaire pour une meilleure maîtrise de l'évolution des charges locatives. C'est la conception que nous avons toujours défendue et la formation que nous avons proposée, s'il vous en souvient, après l'article 14.

Par conséquent, dans la même ligne, nous proposons cet amendement, dans le but d'entretenir et d'harmoniser ces rapports entre bailleurs et locataires qui peuvent revêtir parfois un aspect conflictuel.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a rejeté cet amendement.

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

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement...

M. Robert Galley. Sinon à l'harmonisation !

Mme le ministre de la consommation. ... qui est trop restrictif.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 374.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, et Mme Osselin ont présenté un amendement n° 262 ainsi rédigé :

« A la fin du premier alinéa de l'article 29, après le mot : « bailleurs », insérer les mots : « ou gestionnaires ». »

La parole est à Mme le rapporteur pour avis.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. C'est un amendement de coordination.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Elle a repoussé cet amendement.

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

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement, lui, est favorable à son adoption.

J'aurai l'occasion, lors de la discussion de l'article 32, de préciser la place et le rôle des gestionnaires. Mais il paraît utile de les mentionner d'ores et déjà à propos des rapports entre bailleurs et locataires.

En effet, dans la pratique, leur rôle n'est pas mineur dans la représentation des bailleurs.

J'ajoute que s'ils avaient la responsabilité de signer l'accord, ce serait fâcheux et il conviendrait de les écarter. Mais il n'est pas question ici de la conclusion ou de la signature de l'accord. L'amendement nous semble donc judicieux.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 262.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Alain Richard ont présenté un amendement n° 75, ainsi rédigé :

« Au début du second alinéa de l'article 29, substituer au mot : « Elles », le mot : « Ils ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Simple rectification d'erreur matérielle !

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

Mme la ministre de la consommation. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 75.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales et M. Oehler ont présenté un amendement n° 263, ainsi rédigé :

« Dans le second alinéa de l'article 29, après les mots : « maîtrise des charges locatives », insérer les mots : « la grille de vétusté ».

La parole est à Mme le rapporteur pour avis.

Mme Marine Frachon, rapporteur pour avis. Cet amendement se justifie par son texte même.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission des lois a repoussé cet amendement.

A titre personnel, j'y suis tout à fait favorable car il vise à introduire une précision et constitue une incitation utile.

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

Mme la ministre de la consommation. Pas d'opposition !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 263.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff ont présenté un amendement n° 198, 2^e correction, ainsi rédigé :

« Après les mots : « et des parties privatives », supprimer la fin du second alinéa de l'article 29. »

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. En clair, dans cet article qui instaure la cogestion dans les immeubles donnés en location, nous voulons que l'on se contente de laisser aux locataires le soin de gérer les charges locatives. Quant à la cogestion des actions d'animation culturelle et sociale et à l'élaboration des contrats types de location, d'abord ce n'est pas souvent un de leurs sujets de préoccupations et ensuite ce n'est pas à leur niveau que la question est traitée, mais sur le plan national, si j'ai bien compris le débat d'hier soir.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il nous faudrait un jour, monsieur Clément, un mini-débat sur la définition du mot : cogestion, car on le met un peu à toutes les sauces depuis le début de ce débat.

La commission, le groupe socialiste et le Gouvernement ont été clairs : je ne vois pas en quoi la fin de l'alinéa que vous entendez supprimer et qui prévoit des accords sur les locaux collectifs résidentiels, les actions d'animation culturelle et sociale et l'élaboration de contrats types de location tend à instaurer cette cogestion !

La commission attache du prix à ces précisions. En effet, dans le droit fil, d'ailleurs, des interventions de M. Barrot, de M. Galley et des vôtres, notamment, il importe de permettre la conclusion d'accords tant en ce qui concerne ces locaux résidentiels que les actions d'animation culturelle pour permettre de développer la vie associative au niveau le plus proche des habitants, de façon qu'ils puissent prendre leurs responsabilités.

Je ne vois pas en quoi il y a là cogestion. Bien au contraire. En tout état de cause, il est bon que ces actions soient concertées.

Quant à l'élaboration de contrats types de location, l'innovation présente d'autant plus d'intérêt qu'elle s'oppose à ce dont nous avons trop souffert jusqu'à présent, le contrat dit d'adhésion.

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

Mme la ministre de la consommation. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement qui amputerait considérablement le texte. La rédaction du Gouvernement doit donc être conservée.

L'animation culturelle et sociale, l'utilisation des locaux collectifs résidentiels sont nécessaires à la vie collective et n'impliquent en rien une cogestion. Par ailleurs, la rédaction d'un bail type sur lequel bailleurs et locataires seraient d'accord ne pourrait qu'améliorer leurs rapports. Il serait donc regrettable de les priver de cette possibilité.

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

M. Robert Galley. Nous sommes au cœur d'un problème. Les gens ont le droit de choisir le type de culture qui leur plaît. Par conséquent, qu'une association de locataires ou un groupe impose sa conception aux occupants d'un immeuble en s'appuyant sur un accord collectif est tout à fait inacceptable. Nous le proclamons avec force de manière que tout le monde le sache.

Quand on a affaire à une culture du type de celle que certains membres du Gouvernement veulent nous donner — je pense à l'émission « Droit de réponse », à la télévision (exclamations sur les bancs des socialistes) — on a encore la possibilité de couper le poste. Tandis que dans un immeuble...

M. Michel Sapin. On peut fermer la porte !

M. Robert Galley. ...les locataires subiront la culture qu'imposera un groupe ou certaines minorités.

Nous ne le voulons pas. C'est pourquoi je soutiens avec vigueur l'amendement de M. Clément.

M. le président. La parole est à Mme le ministre de la consommation.

Mme la ministre de la consommation. Le débat que, depuis hier, poursuit M. Galley sur les mêmes thèmes montre une fois de plus son obsession. Ses propos, qu'il me permette cette réflexion, contiennent une grande exagération.

Les accords dont il est question ont été, ne l'oublions pas, négociés de façon très démocratique. Il n'est nullement question qu'une minorité, imaginaire d'ailleurs, impose son modèle, sa vision à une majorité qui n'aurait pas son mot à dire.

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

M. Robert Galley. Madame le ministre, je vous remercie de l'extrême courtoisie et de la pondération de la réponse que vous venez de me faire.

Ce n'est pas simplement un député, mais le président gestionnaire d'un office comptant 7 000 H. L. M. qui vous parle : à la suite de pétitions, j'ai été conduit à interdire l'entrée à certaines personnalités dont je pourrais vous citer les noms en privé et qui appartenaient à des minorités ; les locataires n'en voulaient pas dans les immeubles.

Je combats donc les dispositions du texte qui seraient de nature à nuire à la sécurité et à la jouissance paisible des logements.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 198, deuxième correction.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Charié, Charles, Emmanuel Aubert, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et Toubon ont présenté un amendement n° 375 ainsi rédigé :

« Dans le second alinéa de l'article 29, supprimer les mots : « les actions d'animation culturelle et sociale. »

La parole est à Mme Missoffe.

Mme Hélène Missoffe. Cet amendement s'inscrit dans le même ordre d'idées. L'objet des accords collectifs porte, si je comprends bien le deuxième paragraphe de cet article 29, exclusivement « sur la maîtrise des charges locatives, les réparations, l'amélioration et l'entretien des parties communes, des parties privatives, les locaux collectifs résidentiels... l'élaboration de contrats types de location », bref, sur tout ce qui touche à l'habitat, plus « les actions d'animation culturelle et sociale ». Que les locataires et leurs associations s'organisent sur ce point, très bien ! Mais que cette disposition soit inscrite, au même titre que toutes celles qui touchent à l'habitat !...

Pourquoi ces actions devraient-elles être l'objet d'accords collectifs ?

Est-il, par ailleurs, vraiment nécessaire que propriétaires et locataires se concertent pour des actions de ce type ? Il me semble que ces derniers sont assez adultes pour en décider, éventuellement, sans qu'il faille recourir à un accord collectif avec les propriétaires. Je ne comprends même pas le sens de cette disposition dans un article qui est logique, au demeurant. J'entends bien que cela fait très « social », d'où votre insistance.

Mais voilà qui peut se faire sous la responsabilité des seuls locataires : qu'on se réunisse pour un concert ou pour danser la samba, le propriétaire n'a rien à y voir, du moment que cela ne fait pas trop de bruit !

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je relève une contradiction entre l'intervention de Mme Missoffe et celle de M. Galley. Ce dernier a cité tout à l'heure une illustration de ce qui, selon lui, ne va pas à l'heure actuelle : la possibilité d'organiser ou d'improviser de telles animations sans l'accord des bailleurs. Les accords collectifs, précisément, autoriseront une concertation sur ce point. Je précise d'ailleurs, pour répondre à d'autres arguments, que ces animations ne se limitent pas à la télévision et qu'elles ne viendront pas s'imposer dans la vie privée.

La limitation dans l'espace et dans le temps de ce genre d'animation permettra que ne soient troublées en rien la vie privée et la tranquillité des uns et des autres.

Vous savez comme moi, madame Missoffe, qu'il s'agit essentiellement de l'utilisation des locaux collectifs ou des bâtiments extérieurs en vue d'une animation événementielle. A ce niveau-là, les accords constitueraient plutôt un progrès par rapport à la situation actuelle que vous avez décrite, il est vrai, de manière quelque peu apocalyptique.

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

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

Il considère en effet que les actions d'animation culturelle et sociale sont incontestablement utiles à la vie collective et il souhaite favoriser leur développement pour le plus grand bien de la population.

Par ailleurs, ce texte n'offre qu'une possibilité et les signataires des accords ne sont pas obligés de traiter ces questions d'animation culturelle et sociale s'ils estiment que cela n'est pas nécessaire.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

M. Roger Quilliet, ministre de l'urbanisme et du logement. Je veux revenir sur l'intervention de M. Robert Galley dont je comprends, en tant que président d'office d'H.L.M., les préoccupations pour lui expliquer pourquoi j'ai été favorable à l'insertion de cette disposition.

Je vis en effet actuellement une situation caractéristique dans un ensemble de 800 logements environ dont la plupart sont à usage locatif ; une petite partie d'entre eux seulement est en accession à la propriété. Les habitants de ce quartier ayant souhaité la création d'une « crèche à domicile », comme l'on dit aujourd'hui, j'ai tout organisé depuis six mois. Or le bailleur, qui est une société, m'a opposé non pas un refus systématique, mais une série d'obstacles juridiques en soulignant que la création de cette crèche lui posait des problèmes et qu'il ne pouvait m'autoriser à la mettre en place. La situation est ainsi bloquée depuis six mois, alors que je dispose des crédits nécessaires pour répondre à cette demande très précise qui émane de la quasi-totalité des parents.

Tel est le type d'intervention sociale que M. Bockel a évoqué et je tenais à m'exprimer sur ce sujet car il est regrettable que nous ne puissions pas intervenir dans des cas semblables. Encore ne s'agit-il que d'un exemple parmi bien d'autres car vous savez aussi bien que moi, puisque vous êtes à la fois maire et président d'un office d'H.L.M., que nous avons souvent des difficultés à utiliser correctement les mètres carrés sociaux. Nous devons ainsi passer parfois des conventions avec le bureau d'aide sociale, notamment dans le cas des personnes âgées, ou avec des associations de caractère social ou encore avec la caisse d'allocations familiales.

Dans les organismes d'H.L.M., nous parvenons en général à régler les problèmes bien que cela ne soit pas aussi simple puisque nous sommes parfois contraints de nous placer en situation irrégulière. Tel est le cas lorsque nous acceptons, par exemple, l'installation dans nos locaux d'H.L.M. d'une caisse d'allocations familiales ou de la sécurité sociale. Il faut sortir de cette ambiguïté. Car si de telles interdictions étaient logiques il y a quinze ans, en raison de la forte demande en logements qui nous obligeait à lui accorder la priorité, il serait normal de revoir les textes afin que l'attribution de locaux soit rendue possible dans les cas qui nous intéressent.

Peut-être est-ce le terme « animation » qui a provoqué tant d'animation, si j'ose dire, dans cette assemblée. Or il ne recouvre en réalité que des activités sociales et culturelles. Je ne crois

d'ailleurs pas que nous risquions de recevoir trop de demandes en la matière car ces activités sont généralement fort peu développées dans le secteur concerné par le texte.

Il vous sera certes toujours possible, monsieur Galley, de me citer un exemple contraire à mes affirmations ; nous en connaissons tous. Je souhaite cependant que l'on prenne les mesures nécessaires afin de débloquent cette situation quelque peu paradoxale dans laquelle nous nous trouvons et de nous permettre de répondre aux demandes de nos administrés, qu'ils soient locataires d'un bailleur privé ou d'un organisme social.

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

M. Pascal Clément. Si nous vous paraissions quelque peu sourcilieux en la matière, monsieur le ministre, c'est que nous avons un passé. (*Sourires sur les bancs des socialistes.*) Par conséquent, nous savons depuis des décennies ce que le terme « culture » recouvre pour les M.J.C., et plus généralement, pour tous ceux que l'on peut appeler les professionnels de l'animation culturelle. Six mois d'expérience de la culture officielle n'ont d'ailleurs fait qu'accroître notre inquiétude puisque des marginaux sont désormais les hôtes officiels de la télévision et des médias.

Nous ne sommes donc pas rassurés lorsque nous constatons que vous voulez transposer cela au niveau de la vie des immeubles. Pour autant, nous ne vous intentons pas un procès d'intention ; nous nous appuyons sur des réalités. Nous estimons que la culture doit permettre d'ouvrir l'esprit des citoyens et de favoriser leur réflexion ; il ne faut pas qu'elle devienne un instrument servant à inculquer à la population un style nouveau de civilisation — pour désigner pudiquement ce dont parlait tout à l'heure M. Galley — ou qu'elle soit utilisée pour encadrer les gens sur le plan idéologique. On constate en effet que dans tous les pays où ont été menées des « révolutions culturelles », c'est toujours par la culture que le pouvoir parvient à ses fins.

J'estime, comme tous les membres du groupe Union pour la démocratie française, que toutes ces animations culturelles « sentent le Polac ». (*Murmures sur les bancs des socialistes.*) Vous comprendrez donc que nous ne souhaitons pas intégrer cette notion au plan de la gestion immobilière.

Quant à l'aspect social, les associations de locataires n'ont pas attendu cette loi pour demander l'installation de crèches ou d'autres équipements de cet ordre.

Certes, en l'absence de dispositions législatives, les accords n'auront qu'une force contractuelle ; encore faudra-t-il que les bailleurs, les offices d'habitations à loyer modéré notamment, acceptent de telles demandes et puissent les financer.

De toute façon, le véritable problème restera pendant : soit l'opération envisagée sera possible et elle pourra être concrétisée contractuellement, même en l'absence d'obligation légale ; soit les moyens manqueront et ce n'est pas parce qu'une association de locataires pourra s'appuyer sur la loi pour formuler sa demande que les disponibilités financières seront plus élevées.

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

M. Robert Galley. Monsieur le ministre, vous avez eu raison d'évoquer le cas d'une crèche, car il est typique. Mais j'estime, même si je dois avoir l'air de ne pas bien comprendre le français, que la création d'une crèche ne constitue pas une animation sociale. C'est sans doute cette expression qui nous a tous « animés » car elle ne correspond pas très bien à ce que nous connaissons.

Je n'ai malheureusement pas eu le temps de préparer un amendement relatif à l'utilisation des locaux privatifs, mais il faudra que nous nous penchions un jour sur ce problème, notamment pour ce qui concerne les installations de sécurité. Vous savez, en effet, que les offices d'habitations à loyer modéré n'ont pas le droit de loger les pompiers ni de passer des accords avec des entreprises de sécurité.

Je vous indique très franchement, monsieur le ministre, que si votre texte avait correspondu aux propos que vous venez de tenir, j'aurais applaudi des deux mains. Hélas ! lorsqu'il est question d'animation culturelle, ce sont de tout autres images qui défilent devant mes yeux.

M. Michel Sapin. Abandonnez vos fantasmes !

M. le président. La parole est à Mme le ministre de la consommation.

Mme le ministre de la consommation. Je rappelle à M. Galley que le texte de l'article 29 parle en réalité des « actions d'animation culturelles et sociales ». Si le terme « animation » lui fait peur, le mot « actions » devrait le rassurer.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Vous avez indiqué, monsieur Clément, que vous aviez un passé. Cela est exact et celui-ci est tel que nous n'avons pas de leçon à recevoir de vous quant à une prétendue culture officielle.

Puisque nous en sommes aux références culturelles, je me permettrai d'en citer une dont vous voudrez bien m'excuser. Entre deux interventions en général fort sérieuses, vous me rappelez souvent en effet ce personnage de Tintin qui circulait la nuit dans les rues de la ville, vêtu d'une grande robe, en criant : « Le châtement ! Le châtement ! » (Rires sur les bancs des socialistes.)

Le châtement auquel vous pensez est, en l'occurrence, hors du sujet.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 375.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, a présenté un amendement n° 264 ainsi rédigé :

« Compléter le second alinéa de l'article 29 par les mots : « et les règlements intérieurs éventuels. »

La parole est à Mme le rapporteur pour avis.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. La commission des affaires culturelles a estimé que les règlements intérieurs devaient être négociés en présence des deux parties car les bailleurs et les locataires seront les principaux intéressés.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Accord.

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

Mme le ministre de la consommation. Egalement favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 264.
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 29, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 29, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 29.

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 509 rectifié et 265, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 509 rectifié présenté par le Gouvernement est ainsi rédigé :

« Après l'article 29, insérer le nouvel article suivant :

« I. — Les dispositions d'un accord mentionné à l'article 19, alinéa 2, ou rendu obligatoire en application de l'article 30 s'appliquent en dépit des dispositions contraires d'un accord non étendu.

« II. — Les dispositions d'un accord mentionné à l'article 19, alinéa 2, s'appliquent en dépit des dispositions contraires d'un accord rendu obligatoire en application de l'article 30.

« III. — Les dispositions d'un accord conclu au niveau départemental en application de l'article 28 s'appliquent en dépit des dispositions contraires d'un accord conclu au niveau national en application de l'article 26. »

L'amendement n° 265 présenté par Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, est ainsi rédigé :

« Après l'article 29, insérer le nouvel article suivant :

« Dans le cas où un accord, conclu en application de l'article 28, contient des dispositions contraires à celles figurant dans un accord conclu antérieurement et applicable à l'ensemble des locataires d'un immeuble en application de l'article 19, les dispositions de l'accord de l'article 19 restent applicables pour le bâtiment d'habitation ou l'ensemble de bâtiments d'habitation qu'elles régissent. »

La parole est à Mme le ministre de la consommation, pour défendre l'amendement n° 509 rectifié.

Mme le ministre de la consommation. L'amendement présenté par le Gouvernement concerne le même problème que celui traité par l'amendement n° 265 que défendra Mme Frachon, mais il est plus complet.

Il nous est en effet apparu que l'ordre de primauté des accords était mal défini dans le projet initial et qu'il convenait d'apporter des précisions complémentaires afin d'éviter toute hésitation lorsque coexisteraient plusieurs accords intervenus

à des niveaux différents. Certes, les précisions que nous vous proposons d'introduire dans le texte semblent relativement complexes, mais elles répondent à des idées simples. Je vous les rappelle.

Entre deux accords de force différente, celui qui est obligatoire devra prévaloir. Cela semble aller de soi, mais mieux valait le préciser.

Entre deux accords étendus, c'est l'accord conclu au niveau le plus proche des personnes directement concernées qui s'imposera. Le Gouvernement retient donc l'interprétation la plus décentralisatrice. Ainsi un accord d'immeuble passé en application de l'article 19 prévaudra, quelle que soit la date de sa conclusion, sur l'accord national étendu par décret en Conseil d'Etat.

Entre deux accords non étendus, c'est également l'accord conclu au niveau le plus proche des personnes directement concernées qui aura la primauté. Le Gouvernement confirme, là encore, qu'il est favorable à la formule la plus décentralisatrice. Ainsi un accord départemental, qui ne peut être étendu, prévaudra sur l'accord national non étendu.

Ces précisions recouvrent l'ensemble des hypothèses ; l'ordre de primauté entre les différentes formules d'accord sera ainsi clairement établi.

M. le président. La parole est à Mme Frachon, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 265.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. La commission des affaires culturelles souhaitait également que soit déterminée une hiérarchie des accords et c'est pourquoi elle avait déposé l'amendement n° 265.

Mais, compte tenu des explications de Mme le ministre, cet amendement deviendra sans objet si celui du Gouvernement est adopté.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission des lois considère également que l'amendement du Gouvernement, qu'elle avait adopté dans sa première mouture, est plus précis.

Il conviendrait néanmoins de le préciser encore sur un point de détail en remplaçant dans ses paragraphes I et II les mots « alinéa 2 », par les mots « alinéa 3 », afin de tenir compte de la modification apportée à la rédaction de l'article 19.

M. le président. Etes-vous d'accord, madame le ministre ?

Mme le ministre de la consommation. Oui, puisqu'il s'agit simplement de réparer une erreur matérielle.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 509 rectifié, compte tenu de la modification apportée.

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

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 265 n'a plus d'objet.

Mme Frachon, M. Alain Richard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement n° 505 ainsi rédigé :

« Après l'article 29, insérer le nouvel article suivant :

« Les accords collectifs tels que définis aux articles 19 et 28 peuvent prévoir de s'appliquer aux contrats de location en cours. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement n° 589 ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 505, substituer aux mots : « de s'appliquer », les mots : « ... que tout ou partie de leurs dispositions s'appliquent. »

La parole est à Mme Frachon, pour soutenir l'amendement n° 505.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. Nous souhaitons apporter cette précision afin de donner la possibilité aux accords collectifs de prévoir s'ils s'appliquent ou non aux contrats en cours.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement, auquel je suis favorable à titre personnel.

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

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement est favorable à cet amendement sous réserve de l'adoption du sous-amendement n° 589 qu'il a présenté.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 589 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est précisément sous la réserve de l'adoption de ce sous-amendement que je me suis déclaré d'accord.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 589. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 505, modifié par le sous-amendement n° 589. (L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

Article 30.

M. le président. « Art. 30. — Les accords conclus au niveau national en application de l'article 28 font l'objet d'avis au *Journal officiel* de la République française. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication, ils peuvent être rendus obligatoires par décret en Conseil d'Etat pour tout le patrimoine locatif du secteur dont relèvent les organisations de bailleurs signataires.

« Les secteurs locatifs au sens du présent article sont les suivants :

- « — organismes d'habitation à loyer modéré ;
- « — sociétés d'économie mixte et sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations ;
- « — entreprises d'assurances et leurs filiales dans le domaine immobilier et sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 ;
- « — autres bailleurs.

« Le décret mentionné à l'alinéa premier peut, sans modifier l'économie de l'accord, en distraire les clauses qui ne correspondraient pas à la situation du secteur locatif intéressé. »

Je suis saisi de deux amendements identiques n° 199 et 333.

L'amendement n° 199 est présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff et Mesmin ; l'amendement n° 333 est présenté par M. Krieg.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 30. »

La parole est à M. Clément, pour soutenir l'amendement n° 199.

M. Pascal Clément. Nous proposons de supprimer l'article 30 dont le jacobinisme est patent. Il indique en effet : « Les accords conclus au niveau national... peuvent être rendus obligatoires par décret en Conseil d'Etat pour tout le patrimoine locatif du secteur dont relèvent les organisations de bailleurs signataires ».

Il est d'ailleurs étrange que le Gouvernement nous propose un texte jacobin et centralisateur alors que l'Assemblée examinera une nouvelle fois cet après-midi le projet de loi de décentralisation. Est-il cohérent avec le désir de décentralisation d'imposer des accords conclus au niveau national ?

Nous avons débattu hier du rôle des commissions départementales et des responsabilités qui leur incombent. Il conviendrait, à mon avis que les accords prévus à l'article 30 puissent être soumis à leur avis. Une telle décision traduirait une véritable volonté décentralisatrice et cette nouvelle responsabilité valoriserait certainement les commissions départementales. Sinon elles constateront rapidement que leurs prérogatives sont bien minces dans la mesure où elles n'auront aucun pouvoir de décision. La réalité du pouvoir en la matière résidera, en vertu tant de cet article 30 que d'autres dispositions du projet, dans la seule commission nationale et dans les accords conclus au niveau national.

M. le président. La parole est à M. Tiberi pour défendre l'amendement n° 333.

M. Jean Tiberi. Mêmes explications.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La démocratie et la décentralisation la plus large ne doivent pas être incompatibles avec une certaine efficacité.

Les mécanismes que nous élaborons depuis le début de cette discussion sont à la fois démocratiques et progressifs. A partir du moment où l'on considère que les accords conclus au niveau national sont bons, la possibilité de les étendre doit exister. Tel est d'ailleurs le cas dans d'autres domaines. Cela permettra de mettre fin aux blocages qui pourraient apparaître ici ou là. Certes nous ne souhaitons pas que les situations bloquées se multiplient, mais nous ne pouvons pas exclure cette hypothèse, dans ce domaine comme dans d'autres.

Il nous semble donc absolument fondamental de maintenir cette possibilité d'extension.

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

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement est évidemment défavorable à ces amendements qui supprimeraient une disposition essentielle du texte.

Nous avons montré que nous avions le souci de mettre en œuvre des formules démocratiques et décentralisatrices ; mais nous avons également le souci du réalisme et de l'efficacité. Par conséquent il est tout à fait normal, voire indispensable, que des accords nationaux puissent être étendus.

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

M. Pascal Clément. Monsieur le rapporteur, qu'entendez-vous par de « bons » accords ? En droit, je ne connais que des accords « justes », et votre appréciation subjective me laisse rêveur.

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

M. Jean Tiberi. Depuis hier soir, on semble osciller entre une conception nationale et une conception départementale ou locale. Notre groupe a émis le souhait que les problèmes soient traités au niveau le plus proche possible des locataires et des propriétaires.

M. le rapporteur et Mme le ministre nous ont tenu des propos encourageants à cet égard, mais maintenant on semble dire que les décisions nationales tomberont comme un marteau-pilon sur les locataires et les propriétaires de petits immeubles. Certes, sur certains points, une telle procédure peut être intéressante mais, globalement, elle nous préoccupe.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. J'entends par « bons accords », des accords justes et équilibrés.

Des accords nationaux passés entre deux parties représentatives seraient forcément équilibrés, à moins de douter des capacités des uns et des autres, de sorte que leur extension ne peut poser de problème majeur.

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

Mme le ministre de la consommation. Cela ne choque pas du tout le Gouvernement que l'on essaie de concilier, dans l'ensemble du texte, les exigences locales et les exigences nationales. C'est aussi ce que nous cherchons à faire.

Il ne saurait d'ailleurs y avoir de confusion, car l'objet des accords nationaux est différent de celui des accords locaux, et ces deux types d'accord ne sont pas sur le même plan, puisque l'Assemblée vient de décider qu'il y aurait une hiérarchie entre eux. Les crintes que vous avez exprimées, monsieur le député, sont donc sans fondement.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n° 199 et 333.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff ont présenté un amendement n° 200 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début de la seconde phrase du premier alinéa de l'article 30 :

« A l'issue d'un délai de trois mois après cette publication, et après consultation de la commission départementale du logement prévue à l'article 25, ils peuvent être rendus obligatoires dans un département, par décret... (le reste sans changement). »

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Il s'agit d'un amendement de repli.

A défaut de laisser à la commission départementale le pouvoir de décider, madame le ministre, vous ne pouvez refuser qu'on lui demande son avis, car, dans le secteur locatif, les problèmes sont très différents à Paris, en province ou à la campagne.

De la sorte, on pourrait concilier le souci d'efficacité, que vous avez mis en avant, et le souci de décentralisation qui nous anime en cette matière.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Dans l'économie du texte, l'échelon local et l'échelon départemental ont chacun un rôle à jouer. Si un accord national est conclu, ce ne sera pas l'effet du hasard mais au terme d'un long processus pour lequel nous avons prévu de nombreux garde-fous, notamment en matière de représentativité.

Pourquoi tout recommencer ensuite et retarder la mise en œuvre d'accords qui, je le répète, seront bons par définition ?

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

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

En effet la procédure qu'il institue serait beaucoup trop lourde pour les accords collectifs.

Il faut distinguer entre les accords dont nous parlons et dans lesquels les droits et obligations des locataires et des propriétaires sont les mêmes pour toute la France, et les accords de modération, qui peuvent être modulés selon les départements, afin de tenir compte de la situation du marché.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 200.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, et Mme Osselin ont présenté un amendement n° 266 ainsi rédigé :

« A la fin du premier alinéa de l'article 30, après les mots : « bailleurs », insérer les mots : « ou gestionnaires ».

La parole est à Mme le rapporteur pour avis.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. Cet amendement de coordination n'a plus d'objet compte tenu des votes intervenus précédemment.

M. le président. L'amendement n° 266 est devenu sans objet.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Tiberi ont présenté un amendement n° 76 ainsi rédigé :

« Supprimer les deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième alinéas de l'article 30. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement est la conséquence de l'amendement n° 67 qui introduit dans l'article 28 la définition des secteurs locatifs.

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

Mme le ministre de la consommation. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 76.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Alain Richard ont présenté un amendement n° 77 ainsi libellé :

« Après les mots : « l'économie de l'accord », rédiger ainsi la fin du dernier alinéa de l'article 30 : « en distraire certaines clauses. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement est la conséquence de la précision que nous avons apportée précédemment en ce qui concerne la définition des accords par secteur locatif. Ces accords étant rendus obligatoires dans les secteurs pour lesquels ils auront été conclus, ils seront forcément adaptés à la situation de ceux-ci. Il n'est donc plus utile de prévoir que le décret mentionné au premier alinéa de l'article pourra en distraire les clauses qui ne correspondraient pas à la définition des secteurs concernés.

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

Mme le ministre de la consommation. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 77.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 30, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 30, ainsi modifié, est adopté.)

Article 31.

M. le président. « Art. 31. — Un accord rendu obligatoire par décret en Conseil d'Etat ne cesse de produire effet qu'à la fin du quatrième trimestre suivant sa dénonciation.

« Ce délai court à compter de la publication au *Journal officiel* de l'avis mentionnant cette dénonciation.

« Le décret rendant obligatoire un accord collectif peut être abrogé à tout moment. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 201 et 334.

L'amendement n° 201 est présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff et Mesmin ; l'amendement n° 334 est présenté par M. Krieg.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 31. »

La parole est à M. Clément, pour soutenir l'amendement n° 201.

M. Pascal Clément. L'amendement n° 78 de la commission prévoit que « le décret prévu à l'article 30 cesse d'avoir effet lorsque l'accord a cessé d'être en vigueur entre les parties par suite de sa dénonciation ou de son non-renouvellement ».

Le texte gouvernemental prévoit, quant à lui qu'« un accord rendu obligatoire par décret en Conseil d'Etat ne cesse de produire effet qu'à la fin du quatrième trimestre suivant sa dénonciation ».

Quant à l'amendement n° 70, il visait à introduire le nouvel article suivant : « Lorsqu'un accord a été dénoncé, il continue à produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an. »

Ne conviendrait-il pas d'harmoniser les délais ?

M. le président. La parole est à M. Tiberi, pour soutenir l'amendement n° 334.

M. Jean Tiberi. Cet amendement répond au même souci.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je n'ai pas compris ce que vous proposiez, monsieur Clément.

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

M. Pascal Clément. Je suggère qu'on harmonise les délais.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Mais je n'ai pas saisi la contradiction. Dans un cas, c'est le décret qui cesse d'avoir effet, dans l'autre, c'est l'accord.

M. Pascal Clément. C'est vrai, mais je voulais précisément qu'on harmonise les délais prévus pour l'un et l'autre.

M. le président. Si j'ai bien compris, la commission est défavorable à l'amendement de suppression n° 201.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement partage l'avis de la commission. D'ailleurs, dans un moment, nous allons discuter de l'amendement n° 78 qui tend à proposer une nouvelle rédaction de l'article 31, ce qui clarifiera les choses.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n° 201 et 334.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Michel Suchod ont présenté un amendement n° 78 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 31 :

« Le décret prévu à l'article 30 cesse d'avoir effet lorsque l'accord a cessé d'être en vigueur entre les parties par suite de sa dénonciation ou de son non-renouvellement.

« La dénonciation doit faire l'objet de la publication d'un avis au *Journal officiel*. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Ce texte se justifie par son texte même.

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

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement est favorable à cette nouvelle rédaction.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 78.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 31.

Article 32.

M. le président. « Art. 32. — Les organisations représentatives des gestionnaires peuvent adhérer aux accords collectifs conclus entre propriétaires et locataires. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 202 et 335. L'amendement n° 202 est présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff et M. Mesmin ; l'amendement n° 335 est présenté par M. Krieg.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 32. »

La parole est à M. Clément, pour soutenir l'amendement n° 202.

M. Pascal Clément. Je le retire.

M. le président. La parole est à M. Tiberi, pour soutenir l'amendement n° 335.

M. Jean Tiberi. Je le retire.

M. le président. Les amendements n° 202 et 335 sont retirés. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 590, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 32 :

« Les organisations représentatives des gestionnaires peuvent participer à l'élaboration des accords collectifs conclus entre bailleurs et locataires, adhérer à ces accords et en assurer l'exécution dans la limite de leur mandat. »

La parole est à Mme le ministre de la consommation.

Mme le ministre de la consommation. Cet amendement tend à préciser le rôle des gestionnaires à côté des acteurs principaux que sont les bailleurs et les locataires. Je distinguerai trois niveaux.

Les gestionnaires peuvent d'abord intervenir lors de l'élaboration de l'accord, ensuite au moment de la signature de celui-ci, mais sans oublier pour autant que cette signature est le fait exclusif des bailleurs et des locataires ; enfin, une fois l'accord conclu, lorsqu'il s'agit de l'exécuter. Le Gouvernement estime qu'il est normal que les gestionnaires puissent adhérer, s'ils le désirent, à ces accords. Ceux qui le font doivent en assurer l'exécution, mais — et la précision est importante — dans la limite de leur mandat, puisqu'ils sont les mandataires des bailleurs.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission souhaitait mieux préciser la participation des gestionnaires aux accords collectifs, et ne pas se contenter du terme « adhérer », même si leur situation juridique par rapport à ces accords est tout à fait concevable. Mme le ministre s'est expliquée sur ce point.

En revanche, la précision que nous avons apportée en insistant sur leur rôle dans l'élaboration des accords collectifs, d'une part et, d'autre part, dans leur exécution, nous paraît un élément important de responsabilisation des gestionnaires. Il conviendrait éventuellement de trouver une meilleure formulation pour prendre ces nuances en compte. Telle est la première réflexion que je voulais faire.

La seconde est de pure forme. L'article 32 définit la place des organisations représentatives des gestionnaires dont précisément nous avons décidé de ne pas prendre en considération la représentativité. Aussi convient-il éventuellement d'apporter une précision sur ce point. Cela dit, on peut considérer qu'elles sont représentatives sans avoir défini les critères de représentativité.

Enfin, il convient également dans un souci d'harmonisation générale avec le texte — c'est mon obsession — d'ajouter après les mots « accords collectifs » les mots « de location ».

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

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement est favorable à cette dernière précision.

Je souligne de nouveau les raisons pour lesquelles le Gouvernement a modifié la rédaction de l'article 32. Nous considérons que les gestionnaires ont effectivement un rôle important à jouer. Nous devons le reconnaître dans l'intérêt même des bailleurs et locataires, car, très souvent, les locataires ont en face d'eux, non pas le bailleur lui-même, mais plutôt le gestionnaire.

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

M. Jean Tiberi. Je me réjouis de cette déclaration, madame le ministre. Implique-t-elle que, pratiquement, les associations de gestionnaires prendront part aux discussions autres que celles relatives aux accords collectifs ? Est-ce exclu, envisageable ou envisagé ?

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

Mme le ministre de la consommation. Le texte n'exclut absolument pas cette éventualité, bien au contraire !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 590 compte tenu de la modification proposée par le rapporteur et acceptée par le Gouvernement.

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

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 32, et les amendements n° 79 et 574 de la commission des lois n'ont plus d'objet.

M. Pascal Clément. Au nom de mon groupe, je demande une suspension de séance d'une dizaine de minutes.

Suspension et reprise de la séance.

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix heures cinquante, est reprise à onze heures cinq.)

M. le président. La séance est reprise.

Après l'article 32.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Michel Suchod ont présenté un amendement, n° 80, ainsi rédigé :

« Après l'article 32, insérer le nouvel article suivant :

« Tout bâtiment ou ensemble de bâtiments d'habitation de plus de cinquante logements dont le permis de construire a été délivré postérieurement à la publication de la présente loi, doit comporter des locaux collectifs résidentiels à l'usage des résidents.

« Toute association de locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments peut accéder, à sa demande, à ces locaux.

« Un décret en Conseil d'Etat règle les conditions d'application du présent article. »

Sur cet amendement, je suis saisi de trois sous-amendements, n° 376, 267 et 467.

Le sous-amendement n° 376, présenté par MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Charlé, Charles, Emmanuel Aubert, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et Toubon, est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'amendement n° 80, substituer au mot : « délivré », le mot : « demandé ».

Le sous-amendement n° 267, présenté par Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, est ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'amendement n° 80, substituer aux mots : « accéder, à sa demande », les mots : « à sa demande, accéder gratuitement ».

Le sous-amendement n° 467, présenté par Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur, et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'amendement n° 80, après les mots : « peut accéder », insérer le mot : « gratuitement. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 80.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'une interversion, l'article 56 étant repris dans le titre III.

Seules les associations de locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments auront accès aux locaux résidentiels. Cet article s'appliquera aux immeubles dont le permis de construire sera délivré postérieurement à la publication de la loi, cela pour éviter une obligation par trop contraignante.

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

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement est favorable à cet article additionnel.

M. le président. La parole est à M. Tiberi, pour soutenir le sous-amendement n° 376.

M. Jean Tiberi. Les pétitionnaires de permis de construire ne pourront prendre en compte la nouvelle prescription légale qu'après la publication de la loi. Cette nouvelle prescription légale s'appliquera donc aux permis de construire demandés après la publication et non aux permis délivrés après cette publicité. Ceux-ci s'appliqueront à l'origine à des demandes établies avant la publication de la loi et ne pouvant tenir compte de la nouvelle prescription légale.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement, mais, à la réflexion, il me paraît judicieux.

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

Mme le ministre de la consommation. En effet, cet amendement est judicieux, et le Gouvernement y est favorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 376.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Les deux sous-amendements suivants, n° 267 et 467, peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

La parole est à Mme le rapporteur pour avis, pour défendre le sous-amendement n° 267.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. La commission des affaires culturelles souhaite que l'accès des associations de locataires aux locaux collectifs résidentiels soit gratuit, ce qui évitera de nombreux litiges.

M. le président. La parole est à M. Combasteil, pour soutenir le sous-amendement n° 467.

M. Jean Combasteil. Le sous-amendement n° 267 de la commission des affaires culturelles répond à notre souci d'assurer l'accession gratuite des associations de locataires aux locaux collectifs. Nous considérons, en effet, que le coût de cet usage est compris dans le loyer et les charges.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. D'accord !

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

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement est également d'accord.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 267. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Le sous-amendement n° 467 est donc satisfait. Je mets aux voix l'amendement n° 80 modifié par le sous-amendement adopté.

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

Avant l'article 19.

(Amendements précédemment réservés.)

M. le président. Nous en revenons aux amendements sur l'intitulé du titre III, qui avaient été précédemment réservés. Je rappelle les termes de cet intitulé.

TITRE III

De l'organisation des rapports collectifs.

Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 173 rectifié et 321.

L'amendement n° 173 rectifié est présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff et Mesmin ; l'amendement n° 321 est présenté par M. Krieg.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'intitulé : « Titre III : De l'organisation des rapports collectifs ».

Sont-ils maintenus ?

M. Pascal Clément. J'avais demandé la réserve de l'intitulé du titre III : « De l'organisation des rapports collectifs », car j'espérais que nous ne favoriserions pas, comme cela a malheureusement été le cas, les accords collectifs passés par des associations nationales au détriment des accords synallagmatiques entre bailleurs et propriétaires.

J'ai indiqué tout au long du débat, et je tiens à réaffirmer au nom de mon groupe, que nous ne sommes pas contre les accords collectifs ; nous sommes contre leur généralisation. En effet, suivant la taille des immeubles, on peut très bien préférer des accords plus personnels à des rapports anonymes, nous le savons bien, au sein d'associations nationales. C'est un premier point de désaccord.

Le deuxième point de désaccord porte sur les associations nationales elles-mêmes. Les trois plus connues d'entre elles, celles qui sont agréées par le Gouvernement actuel, sont, je le répète, fortement liées à des partis politiques. Nous craignons donc que le pluralisme ne soit pas respecté.

Plusieurs députés socialistes. Ah !

M. Pascal Clément. Cela vous gêne ? (Rires sur les bancs des socialistes.)

Si ce n'est pas le cas, cela m'ennuie, car cela signifie que vous n'êtes même pas gênés de ne pas apparaître comme pluralistes ! Je vous laisse à votre certitude.

M. Didier Chouat. On vous laisse à la vôtre !

M. Pascal Clément. Je déplore que, dans un domaine important, vous ayez privilégié les associations partisanes au détriment d'autres, telles que, par exemple, les associations familiales, qui veulent réellement défendre les locataires.

Il est à craindre que les locataires eux-mêmes ne fassent les frais de l'opération. Dans ce titre III, en effet, nous voyons un risque grave de collectivisation et une socialisation outrancière des rapports individuels de droit privé.

Ce sont les raisons que je viens d'exposer qui m'ont conduit à déposer un amendement de suppression de l'intitulé de ce titre. Puisque nos observations n'ont pas été prises en compte par le Gouvernement, je le maintiens.

M. le président. Monsieur Tiberi, souhaitez-vous intervenir sur l'amendement n° 321 ?

M. Jean Tiberi. Non, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 321 n'étant pas défendu, quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 173 rectifié ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Tout ce qui est excessif est dérisoire ; tels sont, monsieur Clément, les mots qui me sont venus à l'esprit en écoutant, une fois de plus, vos éternelles jérémiades sur la collectivisation et sur la politisation des grandes associations. Vous venez d'inventer une nouvelle notion, celle d'« association agréée par l'Etat ». Allez-vous déposer un sous-amendement dans ce sens ?

Soyons sérieux ! Vos propos sont parfaitement outranciers. Je l'ai déjà dit hier soir. Nous les acceptons avec calme et sérénité depuis un certain temps, mais le moment est venu de vous dire : « arrêtez ! ».

Tout au long du débat qui a précédé le vote de cette loi, pendant des semaines et des mois, nous avons suivi dans le pays, et c'est normal, un débat très vif entre associations de locataires et associations de propriétaires et de gestionnaires. Il y a eu des placards dans la presse. Des propos parfois excessifs ont été tenus. Je me rappelle, par exemple, certaines déclarations de responsables d'associations de grands propriétaires, sur lesquelles je ne ferai aucun commentaire. Eh bien ! monsieur Clément, pas plus que mes collègues, je n'ai pensé un instant, et encore moins affirmé que ces associations-là étaient politisées !

M. Parfait Jans. Encore que...

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. J'ai simplement constaté qu'elles défendaient, parfois avec hargne, avec vivacité, les intérêts des personnes qu'elles représentaient. C'est tout.

Je n'ai pas l'esprit assez tordu pour penser, chaque fois qu'une association fait son travail, parfois de manière excessive, qu'elle est politisée. Il ne me viendrait pas à l'idée de parler sans cesse de politisation, sauf à accepter l'idée que tout est politique puisque la politique c'est la vie de la cité. Le bâtiment, la construction, les rapports locataires-bailleurs, c'est également la vie de la cité. En ce sens-là, oui, je pense que l'action des associations est politique.

M. Michel Sapin. Très bien !

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Mais, pour le reste, je crois que l'on peut en rester là, monsieur Clément ! (Applaudissements sur les bancs des socialistes.)

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

Mme le ministre de la consommation. M. Clément vient de rouvrir, à l'occasion de la discussion sur l'intitulé du titre III, le débat que nous avons entamé hier lorsque nous avons commencé à discuter sur l'ensemble de ce titre.

Je ne reprendrai pas les arguments que j'ai déjà exposés. Je rappellerai simplement que le Gouvernement et la majorité qui le soutient considèrent comme normal de dépasser, dans le domaine du logement, la formule du contrat individuel pour introduire la notion d'accords collectifs.

Je ne reviens pas sur la démonstration à laquelle je me suis livrée. Nul ne peut nier que le contrat individuel du code civil ne correspond pas à la réalité vécue dans le domaine du logement et que les locataires et les bailleurs ont en commun des problèmes qui ne peuvent trouver leur solution que dans des accords collectifs.

Lorsque l'on dit « collectif », ce n'est pas du tout de collectivisation qu'il s'agit. Il s'agit simplement de constater qu'il y a des problèmes communs qu'il faut traiter en commun.

Si nous proposons de donner une force juridique aux accords collectifs, c'est parce que les procédures préconisées par la commission Delmon, par exemple, ont montré leurs insuffisances. Il s'agit d'engagements seulement moraux, sans force juridique, et leur violation n'est pas sanctionnée. Il fallait franchir un pas, combler ce vide juridique et donner à ces accords une force obligatoire. C'est ce que nous faisons.

Enfin, nous sommes favorables à une extension de la place et du rôle des associations et je crois savoir que le parti auquel vous appartenez n'y est pas hostile dans le principe.

M. Didier Chauat. Sur le papier seulement !

Mme le ministre de la consommation. Quant aux trois associations de locataires qui vous obsèdent, monsieur le député, la C. N. L., Confédération nationale du logement, la C. G. L., Confédération générale du logement, et la C. S. C. V., Confédération syndicale du cadre de vie — je suppose que c'est bien de celles-là qu'il s'agit — vous n'avez sûrement pas oublié qu'elles ont été reconnues comme représentatives par le précédent gouvernement.

M. Michel Sapin. C'est tout à fait exact !

Mme le ministre de la consommation. Cette reconnaissance n'a donc aucun caractère novateur.

J'ajoute que si ces trois associations ont dans le domaine du logement une compétence que nul ne peut leur contester, la liste des associations compétentes dans ce domaine ne se limite pas à elles.

J'ai indiqué à plusieurs reprises qu'un grand nombre d'associations de consommateurs, parfois issues d'associations familiales, pourront parfaitement être représentées dans les commissions instituées par le présent projet de loi dès lors qu'elles répondront aux critères qui ont été arrêtés, notamment à celui de l'activité dans le domaine du logement. Il ne faut donc pas voir dans le projet je ne sais quelles arrières-pensées.

Le texte que nous proposons est novateur. Il constitue une avancée juridique notable. Nous nous en réjouissons car cela est conforme à l'évolution de notre société et il est bon que le droit ne prenne aucun retard dans ce domaine. (Applaudissements sur les bancs des socialistes.)

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

M. Parfait Jans. Depuis hier, les députés de l'opposition portent des coups inacceptables contre les associations de locataires en mettant en cause l'indépendance, de par son appartenance politique, de tel ou tel président d'association. C'est à croire que ces responsables n'auraient plus le droit d'avoir des opinions politiques, à partir du moment où ils ont choisi d'agir dans une organisation de défense de locataires !

Que je sache, des organisations de propriétaires ont, elles aussi, des dirigeants engagés politiquement, ce qui ne les empêche pas de défendre les intérêts de leurs adhérents !

Les locataires seraient plus tournés vers la gauche. Quoi de plus naturel ? Et quoi de plus naturel que les députés de la gauche défendent plus facilement les locataires que les propriétaires — encore qu'ils aient le souci des petits propriétaires ?

Et quoi de plus naturel aussi que les propriétaires, notamment les plus gros, se tournent vers les députés de la droite ? D'ailleurs, messieurs, vous avez donné la preuve tout au long de ce débat que vous défendez, vous, les députés de la droite, les intérêts des gros propriétaires en négligeant ceux des locataires.

Ce n'est pas à gauche qu'hier les députés ont pu se sentir visés lorsque le président directeur général de la banque Vernes a déclaré qu'il ferait appel à « ses parlementaires » pour lutter contre les nationalisations. Nous aimerions bien savoir, d'ailleurs, où sont ces parlementaires. (Applaudissements sur les bancs des communistes et des socialistes.)

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

M. Didier Chauat. Il s'est senti visé !

M. Pascal Clément. Non, je ne me suis pas senti visé.

Dans ce débat où, bien entendu, tout le monde restera sur ses positions, la philosophie qui sous-tend les propos de M. Jans explique pourquoi nous ne serons jamais d'accord.

M. Michel Sapin. Tant mieux !

M. Pascal Clément. M. Jans voit toujours les rapports sociaux en terme de lutte de classes.

En un raccourci facile, il a désigné les députés de la droite de cet hémicycle comme le soutien des propriétaires, alors que les députés de la majorité soutiendraient les locataires. C'est faux !

Mes chers collègues, vous n'ignorez pas que des propriétaires sont locataires et, inversement, que des locataires sont également bailleurs. C'est tellement imbriqué que je vous admire si vous êtes capables de distinguer dans votre électorat ceux qui font partie de l'une ou de l'autre des catégories.

La question est beaucoup plus vaste. Elle est de savoir si nous devons défendre les Français en général ou seulement une catégorie d'entre eux.

Tout au long de ce débat, j'ai voulu, au nom de mon groupe, montrer que, sans aucune exclusive, nous voulons soutenir à la fois les locataires et les propriétaires. Pour nous, le mot « propriétaires » ne sent pas le soufre, et nous nous intéressons d'autant plus aux locataires que nous comptons parmi eux, grâce au ciel, beaucoup d'électeurs. Ce qui nous intéresse, c'est l'intérêt général.

Vous voulez à tout prix faire revivre la lutte des classes à travers des associations qui, si elles ont été reconnues par le gouvernement précédent, c'est vrai, n'avaient pas officiellement le droit de négocier ni le pouvoir de prendre à leur compte la politique du Gouvernement, comme nous le verrons dans le titre suivant à propos des loyers.

Si nous sommes inquiets, c'est parce que nous sentons très bien que votre projet, sans parler de la politisation que je dénonçais, traduit une approche de la société qui n'est pas la nôtre. Pour vous, la lutte des classes est le seul moyen d'avancée sociale ; pour nous, c'est au contraire le dialogue constructif et la conciliation.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est vous qui avez provoqué la lutte des classes !

M. Jean Tiberi. Je demande la parole.

M. le président. J'ai déjà donné la parole à un orateur pour répondre au Gouvernement et à un autre pour répondre à la commission. Je vous demande donc, monsieur Tiberi, d'être très bref.

M. Jean Tiberi. Le titre que nous venons d'examiner est sans doute le plus important. Il s'agit d'un pari — ce qui n'est pas toujours une mauvaise chose.

Certains aspects sont positifs, et nous l'avons souligné. Il n'en reste pas moins que nous avons quelques craintes. Nous vous en avons fait part en ce qui concerne la politisation. Sont-elles justifiées ? L'avenir nous le dira.

Notre devoir était d'appeler votre attention sur le fait que les bonnes intentions ne sont pas toujours couronnées de succès.

Vos déclarations, madame le ministre, nous ont donné quelque espoir. Il est vrai que certaines associations sont, sinon engagées, du moins orientées politiquement, et je suis surpris que le souligner soulève des protestations de la part des députés de la majorité. Ce n'est pas choquant moralement. Mais ce qui m'inquiète surtout, c'est que seules ces associations soient représentatives.

Répondant à M. Clément, vous avez indiqué qu'il existait trois organisations — elles sont ce qu'elles sont, nous le regrettons, mais c'est la vie démocratique — mais que la liste n'était pas limitative. Nous espérons que l'élargissement sera suffisant pour permettre à des associations de toutes sensibilités d'être représentatives. Si nous avions pu obtenir que le texte aille dans ce sens, je crois que l'Assemblée nationale tout entière aurait fait œuvre utile.

Je regrette que le Gouvernement, qui a fait des déclarations intéressantes sur la concertation à l'échelon local, ne les ait pas traduites dans le texte. Nous avons le sentiment que tout l'effort est porté à l'échelon national. Or l'échelon local permet, entre propriétaires et locataires, des rapports plus humains qui peuvent apporter beaucoup d'améliorations.

Nos collègues communistes ne m'en voudront pas si je relève leurs déclarations par trop simplificatrices. Je n'entrerai pas dans un débat philosophique, mais prétendre qu'il y a ici des gens qui défendent les propriétaires et d'autres les locataires n'est pas exact.

M. Parfait Jans. C'est au contraire évident !

M. Jean Tiberi. Les choses sont plus compliquées que cela, et personne ici n'a l'apanage de défendre tel ou tel groupe social.

L'évolution du débat, si elle a été intéressante, a confirmé ce que nous avions annoncé dès le début. Prenons garde. Un texte par lequel on se propose de défendre les locataires finit bien souvent par se retourner contre eux. Depuis des décennies, différents gouvernements ont voulu aider les locataires. Or souvent leurs initiatives ont eu l'effet inverse, car elles ont freiné la construction immobilière et contrarié l'entretien des patrimoines immobiliers.

Selon vous, mesdames, messieurs de la majorité, il y aurait d'un côté les méchants — nous, qui défendons les propriétaires — et de l'autre les bons, c'est-à-dire vous. Les choses ne

sont pas aussi simples, et nous nous réjouissons qu'à la suite de nos interventions, notre collègue Jans lui-même ait reconnu qu'il y avait aussi de bons propriétaires.

M. Parfait Jans. Quelques bons propriétaires.

M. Jean Tiberi. Nous pensons que la majorité des propriétaires sont de bons propriétaires. Il y a parmi eux, c'est vrai, je l'ai dit dans mon intervention dans le débat général, des gens qui abusent. Ils doivent être sanctionnés.

M. Parfait Jans. Alors, votez le projet de loi !

M. Jean Tiberi. Mais ne jetez pas l'opprobre sur l'immense majorité d'entre eux qui, vous en êtes convenus, sont des gens de bonne foi.

Notre but est de défendre à la fois l'immense majorité des propriétaires et des locataires de bonne foi. Il est d'éviter la lutte et de permettre la concertation. J'espère que ce débat aura permis d'avancer dans ce sens.

M. Parfait Jans. Alors, vous voterez le projet de loi !

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

Mme le ministre de la consommation. Vous venez, monsieur Tiberi, de reprendre certains points sur lesquels je souhaite répondre brièvement.

S'agissant d'abord des associations, vous vous êtes félicité que le Gouvernement, allant ainsi dans le sens de ce que vous souhaitiez, ait déclaré par ma bouche que les associations représentatives ne se limiteraient pas aux trois dont nous avions précédemment parlé. Nous n'avions pas besoin de vos sollicitations pour cela ! Le texte lui-même, les travaux préparatoires, toutes les déclarations qui ont été faites étaient très clairs sur ce point. Je n'ai fait que réaffirmer l'orientation que le Gouvernement avait, dès le départ, retenue.

Le même, nous n'avions pas besoin de vous pour mettre en place des mécanismes décentralisés. Le texte du Gouvernement leur a toujours fait une très large place, notamment sous la forme des accords locaux tels qu'ils résultent de l'article 19, par exemple.

Par conséquent, dès le départ, et constamment au cours des débats, nous avons eu le souci d'accorder une large place aux mécanismes qui donnent la parole et le pouvoir de décision à la base, c'est-à-dire à ceux qui se situent au niveau le plus proche des individus. Les dispositions de l'article additionnel concernant la hiérarchie des accords confirment très clairement cette orientation.

Il est vrai que le titre III constitue une innovation, dont je me suis réjoui car elle sera bénéfique pour les différents partenaires. Elle le sera d'abord pour les locataires, ce qui répond à notre objectif prioritaire compte tenu de la situation défavorisée dans laquelle ils se trouvaient précédemment, du moins dans la plupart des cas. Elle le sera également pour les bailleurs, qui ont intérêt à une certaine stabilité et à une certaine clarté dans leurs rapports avec les locataires. Elle le sera enfin pour les gestionnaires, dont la place et le rôle ont été mieux définis que par le passé.

Globalement, ce texte vise à rééquilibrer les rapports des uns et des autres, notamment des bailleurs et des locataires. Il ne faut jamais oublier, en effet, que la justice, notamment la justice sociale, repose sur l'équilibre des forces en présence.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 173 rectifié. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Tiberi ont présenté un amendement n° 44 ainsi rédigé :

« Compléter l'intitulé du titre III par les mots : « de location. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement vise à harmoniser la terminologie.

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

Mme le ministre de la consommation. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 44.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'intitulé du titre III, complété par l'amendement n° 44.

(L'intitulé du titre III, ainsi complété, est adopté.)

Avant l'article 33.

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

TITRE IV

Des loyers.

Cet intitulé et l'amendement n° 203 rectifié, qui tend à le supprimer, sont réservés jusqu'après l'article 39.

Article 33.

M. le président. « Art. 33. — L'évolution du loyer lors de la conclusion d'un nouveau contrat de location ou de la révision annuelle ou du renouvellement d'un contrat de location est fixée conformément aux articles 34 et 38. »

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

M. Jean Tiberi. Les précédents gouvernements ont négocié et mis en place, en différentes circonstances, des accords de modération sur les loyers. Dans l'ensemble, les résultats recherchés ont été obtenus puisque, statistiquement — j'en prends à témoin les études de l'I.N.S.E.E. — les freinages de hausse demandés par les pouvoirs publics ont été effectivement constatés. Du reste, depuis une dizaine d'années, les majorations de loyers sont demeurées globalement inférieures à l'évolution de l'indice du coût de la vie. Je ne parle pas, bien entendu, de ces abus que je dénonce moi-même, mais qui ne forment qu'une frange et dont le caractère scandaleux ne rejaillit pas sur la majorité des bailleurs.

Vous nous proposez, monsieur le ministre, de franchir un nouveau pas, celui de l'accord direct entre propriétaires et locataires, mais avec un élément nouveau, sur lequel j'ai déjà appelé votre attention : un droit de regard du Gouvernement, et non plus du Parlement, si les parties ne peuvent s'entendre ou en cas de circonstances économiques particulières. Vous prenez ainsi un pari de plus sur une voie difficile. Nous ne méconnaissons pas les aspects positifs de cette orientation qui va dans le sens d'une plus grande convivialité dans l'habitat, mais nous vous invitons aussi à faire preuve de vigilance, car vous vous lancez dans une aventure nouvelle !

S'agissant du coût d'un service, il n'existe en effet aucun précédent d'un accord négocié entre le prestataire et l'utilisateur, que ce soit dans le secteur privé ou même dans le secteur public : les P.T.T. ne discutent pas avec leurs usagers le prix du timbre, ni E.D.F. celui du kilowatt heure, ni la S.N.C.F. celui du kilomètre.

Nous appelons donc votre attention sur l'esprit du texte, mais aussi sur ses conséquences pratiques. A cet égard, nous avons déposé un certain nombre d'amendements que nous justifierons le moment venu.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Au moment où s'engage la discussion du titre IV, je tiens à en rappeler l'esprit et l'économie.

Il s'agit d'organiser une concertation nationale entre bailleurs et locataires de façon à aboutir à la maîtrise de l'évolution des loyers — à l'exclusion des locaux neufs — lors de la conclusion des contrats de location et de leur renouvellement.

On peut discuter des effets des hausses de loyers sur l'évolution générale des prix, mais je ne m'engagerai pas dans une bataille de statistiques. D'après les analyses du ministère de l'économie et des finances — nous les avons trouvées dans l'héritage et elles ne sont donc pas contestables — l'évolution des loyers entraîne un dérapage qui représente 4 à 5 p. 100 du taux de l'inflation. Ce dérapage résulte non pas des hausses qui interviennent au moment de la reconduction annuelle, car les accords de modération ont été en gros respectés, mais de celles qui se produisent à l'occasion du renouvellement des baux et qui se répercutent sur trois, quatre, cinq ou six ans. Se situant aux alentours de 30 p. 100, elles se traduisent, je le répète, par un dérapage de quelque 5 n. 100 de l'inflation. C'est une des raisons pour lesquelles les services de l'économie et des finances avaient, dans leurs cartons, un dossier qui allait dans le même sens que nos propositions. Si nous sommes novateurs, nous avons repris un dossier solide, je n'insisterai pas sur ce point.

Monsieur Tiberi, vous avez établi une comparaison avec les tarifs publics qui sont, en effet, imposés par l'Etat ; Electricité de France, Gaz de France ou la S.N.C.F. ne discutent pas du prix de leurs services avec les usagers. Bien entendu,

nous ne souhaitons pas instituer un tarif public, pas plus dans les H.L.M. que dans les logements privés. Mais nous voulons que la collectivité nationale, qui a la responsabilité de l'économie, puisse intervenir pour éviter certains débordements et maîtriser ainsi des augmentations que la concertation n'aurait pas permis de contenir dans des limites raisonnables.

J'en viens maintenant à l'économie du dispositif prévu, que chacun doit avoir à l'esprit avant d'aborder un titre de cette importance.

Qu'en est-il, d'abord, des accords de modération ?

Chaque année, avant le 15 novembre, au sein de la commission nationale des rapports locatifs, une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires peuvent conclure un accord pour fixer le taux d'évolution des loyers pour l'année qui suit. C'est l'objet des articles 34 et 34 bis.

Cet accord peut prévoir des majorations supplémentaires pour travaux réalisés ou à réaliser en cours de contrat. Le Gouvernement entend évidemment favoriser la rénovation ou la réhabilitation des ensembles immobiliers, qui ne peuvent être réalisées qu'à cette condition.

Une majoration supplémentaire pourra aussi être accordée en cas de sous-évaluation manifeste du loyer par rapport au marché local, cette notion restant à définir.

Sont assimilés à des premières locations, et échappent donc à ce dispositif contractuel, les locaux n'ayant pas été loués depuis au moins deux ans, conformément au vœu de la commission. Ce peut être un local resté vacant ou un local occupé par son propriétaire et qui, par suite d'une vente, d'un décès ou de toute circonstance personnelle, par exemple un départ à la retraite, est libéré et mis en location.

On a prévu pour les organismes d'H.L.M. un accord spécifique adapté aux règles particulières qui les régissent : le taux de majoration, fixé en fonction des loyers pratiqués et des travaux réalisés ou projetés, ne peut avoir pour effet de déroger, d'une part, au maximum de la fourchette et à la règle des 10 p. 100 d'un semestre par rapport au précédent, si les logements ne sont pas conventionnés ; d'autre part, au loyer maximum de la convention et au taux maximum d'évolution fixé par celle-ci, si les logements sont régis par une convention prévue par la loi du 3 janvier 1977.

Enfin, par décret en Conseil d'Etat, le Gouvernement peut rendre obligatoire un accord ainsi conclu, ou une partie de cet accord, pour tous les logements du secteur locatif dont relève l'organisation de bailleurs signataire. Cette procédure est similaire à la procédure d'extension que l'Assemblée a déjà adoptée à l'article 30 pour les accords collectifs de location. Cette extension est valable jusqu'à l'expiration de la période annuelle régie par l'accord, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre.

Quelles sont, ensuite, les modalités de l'intervention de l'Etat ?

Aux termes de l'article 36, l'Etat « peut » intervenir dans la fixation du taux d'évolution des loyers — il dispose donc d'une marge de manœuvre — lorsque aucun accord n'a été conclu au sein de la commission nationale des rapports locatifs. Dans ce cas, un décret en Conseil d'Etat peut être pris pour chacun des secteurs locatifs dans lesquels aucun accord n'a été conclu, car il convient toujours de distinguer entre les différents secteurs locatifs.

Ce décret fixe, comme aurait pu le faire l'accord, et pour la même période, le taux d'évolution des loyers lors de la conclusion des contrats et de leur renouvellement, la loi garantissant que ce taux ne peut être inférieur à 80 p. 100 de la variation annuelle de l'indice retenu pour la révision des contrats en cours. J'ai indiqué dans la discussion générale que l'indice de référence serait celui du coût de la construction, mais ce choix pourra être revu s'il apparaissait, à terme, que cet indice n'était plus adéquat, si, en quelque sorte, il s'était usé avec le temps.

Le décret peut également fixer le taux des majorations supplémentaires.

Il peut s'appliquer au niveau départemental, par arrêté du commissaire de la République, pour tenir compte de certaines spécificités locales.

Tel est le dispositif de l'intervention de l'Etat, dont je rappelle qu'il est toujours régi par le verbe « pouvoir » et qu'il n'implique donc pour l'Etat aucune obligation.

Enfin, le titre IV reprend une notion définie dans le cadre de la loi relative à la modération des loyers adoptée par le Parlement au cours de la session d'automne : en cas de circonstances économiques exceptionnelles, l'Etat est fondé à intervenir autoritairement, toujours par la procédure du décret en Conseil d'Etat, qu'il y ait eu ou non accord au sein de la commission nationale des rapports locatifs et que cet accord ait été ou non étendu.

Néanmoins, nous avons tenu à assurer une garantie pour le propriétaire, en introduisant le plancher de 80 p. 100 que j'ai défini précédemment.

Le décret peut s'appliquer aux révisions des loyers des baux en cours, mais sa durée d'application est, au plus, de douze mois, ce qui est normal s'agissant de circonstances exceptionnelles.

La modulation départementale reste possible au moyen d'arrêts adaptés.

Je tenais, dès le départ, à faire ressortir la cohérence de l'ensemble des dispositions du titre IV, afin d'éclairer l'examen toujours très technique des articles. Certes, on peut contester la logique de ce dispositif, et nous comprenons fort bien que tout le monde ne partage pas nos vues. Mais notre objectif est de favoriser les discussions contractuelles tout en prévoyant, si elles devaient ne pas aboutir, une possibilité d'intervention du Gouvernement et même, dans les cas extrêmes, une possibilité d'encadrement avec, néanmoins, une garantie qui distingue très nettement ce système de celui du blocage qui a été appliqué à de nombreuses reprises, et récemment encore.

J'indique dès à présent que la commission des lois a déposé un amendement de suppression de l'article 33 auquel le Gouvernement donnera son accord, étant entendu qu'il présentera à son tour un amendement n° 511 rectifié tendant à clarifier la rédaction de l'article 34 sur les accords de modération concernant les logements autres que H.L.M., puis un amendement n° 512 relatif aux H.L.M.

M. Pascal Clément. Monsieur le président, me fiant à la feuille de séance, je comptais m'exprimer avant l'article 33 en soutenant mon amendement n° 203 rectifié. Mais je m'aperçois que nous en sommes déjà à la discussion de l'article.

J'aimerais cependant pouvoir répondre à M. le ministre. Qu'est-il donc advenu de mon amendement ?

M. le président. Monsieur Clément, votre amendement n° 203 rectifié et l'intitulé du titre IV ont été réservés jusqu'après l'article 39, mais si vous souhaitez répondre au Gouvernement, vous pouvez vous inscrire sur l'article 33, auquel cas je vous donnerais la parole après M. Denvers.

La parole est à M. Denvers.

M. Albert Denvers. Monsieur le ministre, vous avez indiqué que tous travaux de confortement, de modernisation ou de réhabilitation pouvant entraîner une modification du loyer devraient recevoir l'accord des parties.

Nous approuvons le principe, mais que se passera-t-il si aucun accord n'est conclu sur la nature des travaux à réaliser ? Y aura-t-il une instance de recours ? Certes, vous avez prévu des instances de recours et, finalement, de décision lorsque le désaccord porte sur les loyers, mais vous n'avez rien dit s'agissant de la nature des travaux à réaliser.

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

M. Pascal Clément. Je me demande, monsieur le ministre, si vous ne regretterez pas un jour de ne pas avoir accepté en héritage les accords de modération auxquels nous étions parvenus l'année dernière. Hier soir, Mme Lalumière a observé que ces accords n'avaient pas force juridique. Sans doute, mais dans la mesure même où ils n'étaient pas obligatoires, ils présentaient l'avantage d'être réalistes. Au contraire, en donnant force juridique à des accords entre associations de bailleurs et de locataires, vous faussez la discussion dès le départ, en obligeant ces associations soit à remporter une victoire, soit à subir une défaite. Les uns défendent légitimement les locataires, et les autres, tout aussi légitimement, les propriétaires.

Dans ces conditions, faute d'aboutir à des accords qui reflètent réellement la volonté commune des parties, nous en reviendrons très vite, d'une manière déguisée, au blocage des loyers que nous avons trop longtemps subi.

Vous avez indiqué que les propriétaires bénéficieraient de la garantie d'une augmentation minimum fixée à 80 p. 100 de l'indice de l'I.N.S.E.E. Il s'agit vraiment du minimum acceptable, du moins pour certaines années. J'espère donc qu'au cours de ce débat sur les loyers, vous nous proposerez pour référence un autre indice que celui de l'I.N.S.E.E., ou du moins un indice I.N.S.E.E. corrigé. Pour ma part, je vous soumettrai une proposition à ce sujet. En effet, les mouvements erratiques de cet indice sont bien connus et si vous n'avez pas d'autre consolation à offrir aux propriétaires, il risque d'en résulter de graves conséquences économiques.

Enfin, le point le plus important, à mon sens, a trait aux locaux vacants. On a souvent bloqué les loyers en France, mais on a toujours pris garde de ne jamais bloquer ceux des locaux vacants. Si la nouvelle législation devait aboutir à un tel blocage, on quitterait définitivement le marché, au risque d'entraîner, pour l'ensemble du parc locatif, les mêmes effets pervers que ceux dus à la loi de 1948.

J'appelle votre attention sur le point suivant : le fait de quitter le marché libéral risque d'avoir de graves conséquences sur le plan économique. Sans reprendre le débat qui s'est instauré lors de la discussion générale, il est regrettable que les négociations prennent en compte la fixation du loyer des locaux vacants. Il est normal — c'est justement son rôle — que la commission nationale examine les possibilités de redressement des loyers après la réalisation de travaux, mais les accords ne doivent pas concerner les locaux vacants.

Le fait de quitter le marché signifie clairement que les Français n'investiront plus dans la construction et que des secteurs porteurs d'emplois, tels que ceux du bâtiment et des travaux publics, éprouveront des difficultés.

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques n° 81 et 204.

L'amendement n° 81 est présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Michel Suchod; l'amendement n° 204 est présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff, Mesmin et Mme Louise Moreau.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 33. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 81.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission des lois a jugé utile de supprimer l'article 33, car celui-ci se contente d'annoncer les dispositions du titre IV.

M. le président. La parole est à M. Clément, pour défendre l'amendement n° 204.

M. Pascal Clément. Même argument !

M. le président. Le Gouvernement a déjà donné son avis sur ces deux amendements.

La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Je comprends bien les motivations qui ont conduit à demander la suppression de l'article 33, néanmoins celui-ci permettait d'apporter des précisions.

L'amendement n° 377 que j'ai déposé sur cet article tend à exclure les nouveaux contrats de location du dispositif prévu. Dans la mesure où l'article est supprimé, pourrais-je redéposer mon amendement sur un autre article ?

M. Alain Richard. Vous pourrez le redéposer à l'article 34 ou à l'article 35.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'amendement n° 377 est conforme à l'esprit du texte.

M. le président. Monsieur Tiberi, si les amendements n° 81 et 204 sont adoptés, votre amendement deviendra sans objet, mais il vous sera possible de le redéposer sur un autre article.

M. le président. Je mets aux voix, par un seul vote, les amendements n° 81 et 204.

(Ces amendements sont adoptés.)

M. le président. En conséquence, l'article 33 est supprimé, et les amendements n° 205 rectifié de M. Clément, 336 de M. Krieg et 377 de M. Tiberi sont devenus sans objet.

Article 34.

M. le président. « Art. 34. — Des accords de modération ayant pour objet de fixer le taux maximum d'évolution des loyers lors du renouvellement des contrats ou de la location de locaux vacants, applicables pour une période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant, peuvent être conclus annuellement entre bailleurs et locataires au sein de la commission nationale des rapports locatifs. Ces accords, qui peuvent concerner un ou plusieurs secteurs locatifs, s'imposent de plein droit aux adhérents des organisations signataires.

« En outre, chacun de ces accords peut prévoir une majoration supplémentaire, pouvant être échelonnée au cours du contrat, en cas de loyer manifestement sous-évalué par rapport aux conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables.

« Il peut prévoir également une majoration supplémentaire des loyers à concurrence d'un pourcentage du coût réel des travaux achevés depuis moins d'un an ou réalisés en cours de contrat, dans la limite d'un coût maximum de travaux défini par l'accord. Cette majoration supplémentaire pour travaux s'applique à partir de la date anniversaire du contrat suivant immédiatement l'achèvement des travaux. Elle peut également être échelonnée au cours du contrat.

« Lorsqu'un accord de modération est conclu dans le secteur des organismes d'habitation à loyer modéré, il a pour objet, en fonction des loyers pratiqués et des travaux réalisés ou projetés, de fixer, dans la limite prévue au dernier alinéa de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, l'évolution du prix unitaire des loyers entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre suivant.

« Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux logements régis par l'article L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation dans la limite prévue par la convention mentionnée à cet article pour l'évolution du loyer. »

MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff, Mesmin et Mme Louise Moreau ont présenté un amendement n° 206 ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 34. »

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Je le retire.

M. le président. L'amendement n° 206 est retiré.

Je suis saisi de deux amendements, n° 511, deuxième rectification, et 290, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 511, deuxième rectification, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 34 :

« Des accords de modération des loyers, applicables pour une période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant, peuvent être conclus annuellement entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et une ou plusieurs organisations de locataires au sein de la commission nationale des rapports locatifs. Ces accords s'imposent de plein droit aux adhérents des organisations signataires.

« Chacun de ces accords autres que celui relatif aux organismes d'habitation à loyer modéré : « le taux maximal d'évolution des loyers lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats.

« En outre, il peut prévoir des majorations supplémentaires des loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat en cas de loyer manifestement sous-évalué par rapport aux conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables.

« L'accord peut également prévoir des majorations supplémentaires des loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat en cas de travaux d'amélioration du confort ou de la qualité thermique ou phonique réalisés depuis le début de la précédente période contractuelle de location ou à réaliser au cours du nouveau contrat.

« Dans le premier cas, la majoration s'applique lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats suivant l'achèvement des travaux. Dans le second cas, la majoration s'applique à partir de la date anniversaire du contrat suivant immédiatement l'achèvement des travaux. Elle intervient à concurrence d'un pourcentage du coût réel des travaux, dans la limite d'un coût maximal déterminé par l'accord et dans la limite d'un taux maximal d'évolution des loyers.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables au loyer des locaux qui n'ont pas fait l'objet de convention de location depuis une durée fixée par l'accord. Cette durée ne peut être inférieure à deux ans à la date de la nouvelle location.

« Les accords peuvent porter sur les garages, places de stationnement, jardins et locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, qu'ils fassent ou non l'objet d'un contrat séparé.

« Chacun des accords peut prévoir des taux différents dans des zones géographiques définies. »

L'amendement n° 290, présenté par M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, est ainsi rédigé :

« Rédiger ainsi l'article 34 :

« Des accords de modération ayant pour objet de fixer le taux maximal d'évolution des loyers dans chaque département peuvent être conclus annuellement entre bailleurs et locataires au sein de la commission nationale des rapports locatifs. Ces accords, applicables pour une période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre de la même année, peuvent concerner un ou plusieurs secteurs locatifs et s'imposent de plein droit aux adhérents des organisations signataires.

« Les accords de modération ont pour objet de fixer le taux maximal d'évolution des loyers lors du renouvellement des contrats ou de la location de locaux vacants ayant déjà été loués au cours des trois années précédant la conclusion de l'accord.

« Lorsqu'un accord de modération est conclu dans le secteur des organismes d'habitation à loyer modéré, il s'applique aux loyers de chaque année et a pour objet de fixer dans la limite prévue au dernier alinéa de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation l'évolution du prix unitaire des loyers au cours de l'année considérée.

« Les dispositions de l'alinéa ci-dessus sont applicables aux logements régis par l'article L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation dans la limite prévue par la convention mentionnée à cet article du code de la construction et de l'habitation pour l'évolution du loyer.

« En outre, chacun des accords peut prévoir une majoration supplémentaire, pouvant être échelonnée au cours du contrat, en cas de loyer manifestement sous-évalué par rapport aux conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables.

« Enfin, chacun des accords peut également prévoir une majoration supplémentaire des loyers tenant compte du coût réel des travaux achevés depuis moins d'un an. Cette majoration supplémentaire pour travaux peut être échelonnée au cours du contrat. »

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour soutenir l'amendement n° 511, deuxième rectification.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'amendement n° 511, deuxième rectification, tend à clarifier la rédaction et à distinguer les modalités de conclusion des accords dans le secteur des organismes d'habitations à loyer modéré de celles applicables dans les autres secteurs locatifs. L'amendement n° 512, que le Gouvernement a déposé après l'article 34, porte sur les H.L.M. L'accord de modération national définira lui-même son champ d'application géographique.

La rectification a pour objet, d'une part, de préciser la possibilité d'échelonner la majoration supplémentaire pour travaux au cours du contrat ainsi que la nature de ces travaux, en particulier l'amélioration du confort ou de la qualité thermique ou phonique afin de répondre à des préoccupations émises ici et là; d'autre part, de prévoir une possibilité de modulation dans l'accord de la durée de vacance du logement, exigée pour la libre fixation du nouveau loyer, cette durée ne pouvant en tout état de cause être inférieure à deux ans.

Cette disposition ne répond pas exactement aux préoccupations émises du côté droit de l'Assemblée mais, dans une certaine mesure, elle rend compte de situations de fait qui n'avaient pas été inscrites clairement dans le texte.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission de la production, pour défendre l'amendement n° 290.

M. Guy Melandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges. La commission de la production et des échanges a repris, pour les aménager, certaines dispositions de l'article 34 relatives au secteur H.L.M. et au secteur libre locatif pour fixer les accords de modération quant au taux d'évolution des loyers lors du renouvellement des contrats ou lors de la conclusion de nouveaux contrats entre un bailleur et un locataire.

L'article 34, qui n'apporte pas une précision suffisante dans la définition des termes « locaux vacants », risque de faire naître une ambiguïté entre la location de locaux neufs et des locaux vacants depuis longtemps qui, dans l'esprit du texte de loi, ne sont pas soumis aux accords de modération.

Dans un souci de clarification, je retire l'amendement n° 290 de la commission de la production et des échanges, qui a le même objet que l'amendement n° 511, deuxième rectification, du Gouvernement. Mais, afin de tenir compte de certaines dispositions votées par la commission dans le but d'améliorer l'amendement n° 511, deuxième rectification, du Gouvernement, la commission a déposé plusieurs sous-amendements que je défendrai lorsque M. le président les mettra en discussion.

M. le président. L'amendement n° 290 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 511, deuxième rectification, du Gouvernement ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission des lois ne s'est pas prononcée sur cet amendement.

J'ai néanmoins écouté attentivement les explications de M. le ministre concernant les précisions qu'il propose de fournir à l'article 34. La commission s'est interrogée sur la possibilité d'application pratique de cet article. Les explications qu'a données M. le ministre sur l'amendement n° 511, deuxième rectification, me paraissent répondre de manière assez satisfaisante aux interrogations de la commission, je suis donc favorable à titre personnel à cet amendement.

M. le président. Sur l'amendement n° 511, deuxième rectification, je suis saisi de six sous-amendements n° 593, 598, 594, 581, 595 et 596.

Le sous-amendement n° 593, présenté par M. Malandain et les membres du groupe socialiste, est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'amendement n° 511 deuxième rectification, après les mots : « conclus annuellement », insérer les mots : « dans le cadre d'un ou plusieurs secteurs locatifs ».

La parole est à M. Malandain.

M. Guy Melandain, rapporteur pour avis. Afin de respecter l'esprit et la logique de l'ensemble du texte, cet amendement tend à préciser que les accords de modération de hausses des loyers négociés au sein de la commission nationale des rapports locatifs doivent être discutés dans le cadre d'un ou plusieurs secteurs locatifs, dans un souci de conformité avec les différentes rectifications apportées aux articles précédents.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement, mais j'y suis favorable à titre personnel.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement n'y voit pas d'inconvénient.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 593. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Le sous-amendement n° 598, présenté par MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Krieg, Toubon, Wagner, Emmanuel Aubert, Charles, Foyer, Guichard, Lauriol, Messmer, Sauvaigo et Séguin, est ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'amendement n° 511, deuxième rectification, supprimer les mots : « de la conclusion ou ».

Je rappelle que ce sous-amendement résulte du transfert, après transformation, de l'ancien amendement n° 377 de M. Tiberi à l'article 33, à l'amendement actuellement en discussion.

La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Le texte que je propose a donné lieu à un débat au sein de la commission des lois qui a fait apparaître des divergences de point de vue.

Un des objets de la loi est l'incitation des propriétaires et des locataires à s'entendre sur l'évolution des loyers. Les discussions, semble-t-il, seront stériles si elles ne sont pas éclairées par un secteur témoin suffisamment significatif.

Le secteur témoin limité aux premières locations des immeubles neufs ne couvre guère annuellement que de 5 à 10 pour 1000 du parc locatif, ce qui est insignifiant.

Le secteur témoin des renouvellements de locations représente, chaque année, environ de 8 à 10 p. 100 du parc locatif ; ce pourcentage est suffisant pour orienter les discussions générales mais trop peu important pour compromettre l'application de la volonté du législateur dans la quasi-totalité des cas.

Le même secteur témoin permettra la nécessaire information des pouvoirs publics lorsque ceux-ci devront réglementer les loyers en application des articles 35 et 36.

Dans le cas des locations nouvelles, il n'y a pas à protéger de droits acquis des locataires. L'application d'une éventuelle limitation des loyers pour les locations nouvelles dissuadera les propriétaires d'engager des travaux dans les appartements avant leur relocation, d'où les conséquences alternatives suivantes : ou les travaux ne seront pas exécutés et, dès lors, la maintenance des immeubles et le niveau de l'emploi dans le bâtiment en souffriront inévitablement ; ou les travaux seront entrepris à la diligence du locataire, mais celui-ci subira, de ce fait, une majoration induite de ses obligations, qu'il lui sera souvent difficile d'amortir pendant la durée de son séjour.

La décision sur la liberté des parties pour la fixation des loyers à l'occasion des locations nouvelles est une des pierres de touche de la réforme proposée. Si cette liberté n'est pas admise, l'économie immobilière sera entièrement bouleversée. A terme, seul un effort financier gigantesque de l'Etat pourra assurer les redressements nécessaires, conséquences d'une détérioration du parc et du désintéressement inéluctable des propriétaires privés.

L'argument contraire tiré des dispositions du titre V sur l'amélioration des logements ne peut être accueilli : la conclusion nécessaire d'un accord préalable entre bailleurs et locataires constitue certainement un frein à l'engagement des travaux par rapport à un régime de liberté.

Les meilleures intentions risquent de se retourner à terme contre les locataires. Je souhaiterais que le Gouvernement et la commission se penchent sur cet aspect de la question.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le problème qui a été évoqué par M. Tiberi a reçu, à mon avis, une solution plus conforme à l'esprit du texte dans l'amendement n° 511, deuxième rectification, à l'article 34 du Gouvernement, qui prévoit que : « Les dispositions du présent article ne sont pas applicables au loyer des locaux qui n'ont pas fait l'objet de convention de location depuis plus de deux ans à la date de la nouvelle location. »

Si le sous-amendement de M. Tiberi était adopté sans préciser la limitation relative aux locaux vacants que propose d'apporter le Gouvernement, la porte serait ouverte à toutes les pressions. Tous les bailleurs se précipiteraient vers ce « goulet » en essayant de déroger, par ce biais, aux accords de modération.

A partir du moment où vous créez cette possibilité sans fixer de limitation, des pressions, des manœuvres, peut-être en marge — mais la marge peut s'élargir — risqueraient d'être préjudiciables à l'esprit général du texte.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. J'ai déjà exprimé l'avis du Gouvernement sur ce point lors de la discussion générale en indiquant que l'une des raisons qui nous avait conduits à présenter le titre IV reposait sur les dérapages, couramment enregistrés par les services du ministère de l'économie et des finances, qui se produisent lors de la conclusion d'un nouveau contrat de location. Ces dérapages, qui ont un effet néfaste sur le coût moyen de la vie, nous empêchent de renoncer à ce qui constitue l'un des piliers de notre édifice.

Je vous sais gré d'avoir employé le mot « risque ». Nous mentionnons, en effet, en affirmant avoir des certitudes absolues, car les effets d'un texte de loi sont souvent imprévisibles. Je ne suis d'ailleurs pas homme à avoir des certitudes en béton. M. le rapporteur vient de rappeler que, dans une certaine mesure, le Gouvernement a pris en compte ce risque dans l'amendement n° 511, deuxième rectification, en instaurant une marge de deux ans qui tend à élargir quelque peu le « goulet » dont vous avez parlé.

En allant plus loin dans cette voie, les candidats locataires seraient vraisemblablement soumis à des pressions extrêmement fortes, comme l'indiquait M. le rapporteur.

Quant aux travaux, vous avez tort de vous inquiéter : ils pourront être réalisés avant ou après le contrat de location et le texte prévoit leur prise en compte dans les limites que définit la loi, la règle étant la même, qu'il s'agisse de la conclusion d'un nouveau contrat ou de son renouvellement.

Je le répète, sur le fond, c'est un point extrêmement important. Même si nous acceptons des assouplissements pour éviter de prendre des risques inutiles, il ne nous paraît pas possible de changer notre orientation, sauf à défigurer complètement le texte et ses intentions.

J'ajoute que si nous prenons des risques, nous faisons aussi un pari. Monsieur Tiberi, je parle que ce texte aura des effets positifs sur la ville dont vous êtes administrateur, car il aura pour effet de freiner la hausse du coût des logements et, par contre-coup, celle des loyers qui, reconnaissez-le, est déraisonnable.

Risque contre pari, l'avenir tranchera !

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

M. Jean Tiberi. Monsieur le ministre, je suis sensible à une grande partie de votre argumentation et je comprends parfaitement votre pari qui présentera sans aucun doute un aspect positif. Mais avez-vous pensé à l'aspect négatif, celui de la pénurie dans le domaine de l'investissement ? Je mets à part le cas de Paris, qui pose un problème particulier en ce qui concerne les terrains, dans la mesure où cette ville est enfermée.

D'une manière générale, une orientation, dont la finalité peut apparaître sympathique, risque d'avoir pour conséquences, la pénurie et le retrait de l'investissement. Le propriétaire ne consentira plus les investissements souhaitables, pour procéder aux travaux de modernisation. Vous avez fait état à différentes reprises, monsieur le ministre, de l'expérience du passé : de nombreuses lois, dont la finalité était intéressante et les intentions bonnes, ont entraîné, lors de leur application, une diminution de l'investissement. Telle est notre préoccupation.

Quant aux nouveaux logements en construction, ils ne sont pas touchés par la loi.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Non.

M. Jean Tiberi. C'est bien naturel. Je m'adresse à ce sujet à M. le rapporteur. Il y a là aussi un goulet. La pression qui s'exercera sur eux sera encore plus forte que celle qui s'exercera sur les logements vacants dont le nombre est plus élevé que celui des logements neufs. Par conséquent l'argument selon lequel les logements vacants risquent d'entraîner une pression très forte sur les prix, est réel. Vous avez à juste titre exclu ce risque pour les logements neufs. Dans ces conditions, pourquoi ne pas faire de même — la comparaison serait alors complète — dans le cas des logements qui seraient immédiatement vacants ?

Je reconnais qu'il s'agit d'un pari. Mais, dans les deux sens, prenons garde !

M. le président. La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Vous souhaitez, monsieur Tiberi, que les travaux d'amélioration puissent se traduire par une augmentation légitime du loyer. Cela est prévu dans le texte par le mécanisme des accords collectifs. Vous souhaitez aussi que la réalisation des travaux puisse être décidée unilatéralement par le propriétaire entre le moment où le locataire quitte le logement et le moment où ce logement est remis sur le marché.

Dans le cas des accords collectifs, il y a concertation et recherche des intérêts communs pour savoir quels sont les travaux qui correspondent aux intérêts des locataires dans leur vie quotidienne et quelle est la contrepartie raisonnable que l'on peut imposer en termes de loyer.

Si vous laissez le propriétaire mener ces opérations seul pour courir ensuite le risque d'une remise sur le marché là où effectivement peut se produire une pénurie, vous changez complètement le système de la loi.

Dans un système qui, globalement, se fonde sur la concertation et la recherche de l'intérêt des uns et des autres, cet intérêt commun est qu'il y ait un parc locatif important dont la qualité s'améliore.

Je crois que l'on doit en rester à la formule qui consiste à décider des travaux avec l'accord des locataires.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Tout à l'heure, je ne faisais pas uniquement allusion à une pression sur les prix, mais également, à une pression sur les locataires eux-mêmes.

Certes, pour les logements neufs, comme l'a souligné à plusieurs reprises M. le ministre, c'est là un encouragement, mais les bailleurs devront néanmoins tenir compte d'un marché qui sera assaini par les dispositions qui auront été prises, notamment par le jeu de la modération des loyers. Ce n'est que lorsque le marché sera assaini que l'on pourra alors véritablement parler de marché. N'oublions pas que la maîtrise de la spéculation foncière est l'un des buts de ce texte. Dès lors, le problème des prix des logements neufs se posera dans des termes différents. C'est justement pour contribuer à assainir ce marché qu'il faut éviter les risques de dérapage.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 598. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le sous-amendement n° 594 présenté par M. Malandain et les membres du groupe socialiste est ainsi rédigé :

« I. Compléter le deuxième alinéa de l'amendement n° 511, 2^e rectification, par la nouvelle phrase suivante :

« Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux loyers des locaux qui n'ont pas fait l'objet de contrat de location depuis une durée qui, fixée par l'accord, ne peut être inférieure à deux ans à la date de la nouvelle location. »

« II. En conséquence supprimer le sixième alinéa de cet article. »

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

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. C'est un peu le même débat. Il s'agit, après le deuxième alinéa de l'amendement n° 511 présenté par le Gouvernement qui définit le cadre d'application des accords, de bien préciser que les dispositions contenues dans cet amendement ne sont pas applicables aux loyers des locaux qui n'ont pas fait l'objet de contrat de location depuis une durée qui, fixée par l'accord, ne peut être inférieure à deux ans à la date de la nouvelle location.

On retrouve dans ce sous-amendement la volonté exprimée dans le texte de pouvoir, par les accords conclus au sein de la commission nationale des rapports locatifs, fixer des délais plus larges que ceux prévus par la loi.

La loi établit que cette durée ne peut être inférieure à deux ans, ce qui correspond — nous l'avons vu lors de la discussion d'un précédent article — au temps que nous avons imposé pour l'occupation des logements en cas de reprise.

Cela permet de marquer très clairement que tous les locaux vacants non loués depuis plus de deux ans, sauf si l'accord locatif va au-delà, et tous les locaux neufs, échappent à la fixation de leurs premiers loyers ou aux accords de modération des loyers qui seront définis dans le cadre de l'article 34.

Ce sous-amendement tend en outre à la suppression du sixième alinéa de l'amendement n° 511, deuxième rectification, du Gouvernement. Le domaine d'application des accords ne doit pas figurer à deux endroits différents dans le texte.

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

M. Jean-Marie Beckel, rapporteur. La commission des lois ne s'est pas prononcée sur ce sous-amendement, mais il me paraît tout à fait judicieux dans le cadre du débat que nous venons d'avoir.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Ce sous-amendement ne modifie pas l'économie du texte ; il apporte plutôt une précision. Le Gouvernement est donc favorable à son adoption.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 594. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Le sous-amendement n° 581, présenté par MM. Le Meur, Jans, Mme Horvath, M. Combastell et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Compléter le troisième alinéa de l'amendement n° 511, deuxième rectification, par la nouvelle phrase suivante :

« Il peut également prévoir des minorations particulières des loyers en cas de loyer manifestement surévalué par rapport aux conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables. »

La parole est à M. Jans.

M. Parfait Jans. Ce sous-amendement tend à compléter le troisième alinéa de l'amendement n° 511, deuxième rectification, du Gouvernement.

Au début de ce débat, le groupe communiste avait souhaité que soit déterminé un loyer scientifique qui servirait de référence. Avec une certaine malice, monsieur le ministre, vous nous avez répondu que vous ignoriez ce qu'était un loyer scientifique, bien que la loi de 1948 en soit un exemple.

M. Pascal Clément. Et un excellent exemple.

M. Parfait Jans. Nous avons finalement convenu qu'il était compliqué d'élaborer un loyer scientifique.

Ensuite, vous avez été contraint de trouver un point de référence pour définir la notion de loyer sous-évalué. Ce serait le cas, aux termes de votre amendement n° 511, deuxième rectification, d'un loyer « manifestement sous-évalué par rapport aux conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables ». Ce n'est certes pas le loyer scientifique, mais vous établissez une comparaison, et cette référence, selon nous, au prix du marché, tend à établir un prix moyen des loyers dans une localité.

Or lorsqu'on établit un prix moyen, il faut admettre, monsieur le ministre, que si des loyers sont sous-évalués, d'autres sont surévalués.

En l'occurrence, vous ne parlez que des loyers sous-évalués. Mais en ne prévoyant rien pour les loyers surévalués, vous donnez une prime aux propriétaires qui n'ont pas respecté les engagements de modération.

Que vous proposiez de revoir les loyers manifestement sous-évalués, soit, et le groupe communiste est d'accord sur votre amendement n° 511, deuxième rectification. Mais que rien ne soit prévu, ne serait-ce que pour pénaliser ceux qui n'ont pas respecté les contrats de modération, cela nous semble regrettable.

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

M. Jean-Marie Beckel, rapporteur. La commission n'a pas examiné ce sous-amendement.

A titre personnel, je pense que l'assainissement du marché, et notamment la modération des loyers qui découleront de ce texte, auront pour conséquence de réduire nettement ce genre d'excès, s'agissant des loyers manifestement surévalués.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je comprends fort bien l'argumentation de M. Jans : la sous-évaluation, en quelque sorte, est homothétique de la surévaluation. Il est donc tout à fait logique qu'à la question ait été posée.

Je reconnais volontiers que la notion de loyer scientifique est de celles que je n'arrive pas à définir, sinon à travers une expérience qui ne m'a pas paru tout à fait heureuse.

Comme M. le rapporteur, nous espérons que l'encadrement volontaire du marché, grâce aux accords, permettra de réduire les disparités. Ce que je redoute, c'est que chaque locataire estimant son loyer surévalué, la porte ne soit ouverte à un contentieux inépuisable.

M. le président. La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Le groupe socialiste ne votera pas le sous-amendement n° 581 présenté par nos collègues communistes parce qu'il mesure, comme vient de le faire le ministre, les risques que présenterait un tel système de plafonnement s'il venait à se généraliser.

Nous reconnaissons qu'il y a des situations abusives dans certains secteurs du marché : certains loyers atteignent effectivement des prix aberrants. Mais une réalité s'impose à nous : les logements offerts à de tels prix trouvent preneurs.

Aujourd'hui, nous ne pouvons pas pressentir les effets secondaires d'un plafonnement artificiel. Nous craignons de multiplier, puisqu'une demande même minime existe, les mécanismes de dessous-de-table.

Il reste que, dès l'instant où un mécanisme de majoration pour les loyers artificiellement bas a été établi, il faudra réfléchir à un mécanisme d'écrêtement des loyers aberrants en essayant de composer avec la réalité du marché.

Le mécanisme proposé par nos collègues communistes est trop général. Il risque d'entraîner des conséquences difficiles à gérer dans un certain nombre de zones — je pense, en particulier, aux centres villes. Telle est la raison de notre opposition.

Cela dit, nous engageons le Gouvernement à réfléchir sur ce point et à se doter d'un instrument de régulation, non pas contractuel, mais de préférence réglementaire, afin de pouvoir exercer une action de moralisation dans les cas extrêmes.

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

M. Parfait Jans. Je suis quelque peu surpris par l'argumentation de mon collègue M. Alain Richard.

Le groupe socialiste, a-t-il dit, ne souhaitant pas de plafonnement, ne votera donc pas le sous-amendement présenté par le groupe communiste.

Commencer par fixer, non pas un plafond, mais un plancher, c'est tout de même, à mon avis, inquiétant. La préoccupation aurait dû être inverse, compte tenu et de l'état du marché et du fait que la loi de l'offre et de la demande ne joue pas correctement son rôle.

Actuellement, les loyers sous-évalués sont l'exception, cependant que la crise du logement favorise la surévaluation. Mais on fixe d'abord un plancher. Qui dira qu'un loyer est sous-évalué, à partir du moment où le prix du marché est faussé, où la concurrence n'existe pas ? Ainsi tous les loyers que j'appelle, moi, normaux, et non pas sous-évalués, seront alignés sur le prix du marché, tandis qu'on laissera courir ceux qui sont surévalués. Avec les contrats de modération, ils vont même bénéficier de la même évolution des prix à la fin de l'année ! Comme l'a expliqué ma camarade Adricne Horvath, c'est une prime supplémentaire qui sera donnée aux propriétaires qui pratiquent des loyers trop élevés. Voilà pourquoi nous maintenons notre sous-amendement.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. L'évolution du loyer, comme la commission de la production et des échanges l'a indiqué dans son rapport, n'est pas seulement un problème social mais aussi économique.

Il apparaît qu'un blocage des loyers par le haut et par le bas, avec, en arrière-pensée, l'annulation totale du marché, ce qui a ses inconvénients, mais qui peut aussi avoir ses avantages, aboutirait à une sorte de loyer scientifique déguisé. On se trouverait alors dans la même situation que celle qui découle de la loi italienne, avec les conséquences que l'on connaît.

Il y a une injustice, comme le disent nos collègues communistes. Mais il est vrai aussi que partout où ce système de fourchette obligatoire a été strictement appliqué, il a eu pour conséquence une augmentation du nombre des logements vacants, ce qui se retourne contre les locataires qu'on veut aider.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 581. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le sous-amendement n° 595 présenté par M. Malandain et les membres du groupe socialiste est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi la dernière phrase du cinquième alinéa de l'amendement n° 511, deuxième rectification :

« Elle tient compte du coût réel des travaux, dans la limite d'un coût maximum déterminé par l'accord. »

La parole est à M. Malandain.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Dans le cinquième alinéa de l'amendement n° 511, deuxième rectification, le Gouvernement prévoit que la majoration des loyers intervient à concurrence « d'un pourcentage du coût réel des travaux ».

Techniquement, cette disposition me semble difficile à mettre en œuvre. La commission préférerait retenir une mesure plus facile, tenant compte du coût réel des travaux dans la limite d'un coût maximum déterminé par l'accord.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pas examiné ce sous-amendement. A titre personnel, j'y suis favorable.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 595. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Le sous-amendement n° 596, présenté par M. Malandain et les membres du groupe socialiste, est ainsi rédigé :

« Au début du septième alinéa de l'amendement n° 511, deuxième rectification, substituer aux mots : « peuvent porter », le mot : « portent ».

La parole est à M. Malandain.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Avant de défendre le sous-amendement n° 596, je voudrais présenter une remarque.

Aux termes de l'amendement du Gouvernement, les travaux d'amélioration du confort ou de l'isolation thermique et phonique des logements peuvent donner lieu à une augmentation complémentaire du loyer. Il serait peut-être bon de préciser que ceci est vrai, sauf dans le cas où ces travaux font l'objet des accords prévus à l'article 41, et non à l'article 34 qui vise les accords de modération ou d'augmentation des loyers.

J'en viens au sous-amendement n° 596 : au début du septième alinéa de l'amendement n° 511, deuxième rectification, il tend à substituer le mot « portent » aux mots « peuvent porter ». Il s'agit d'éviter que les accords de modération s'appliquent au local principal mais non aux locaux accessoires, ce qui permettrait au propriétaire de compenser ainsi la perte résultant de l'accord.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pas examiné ce sous-amendement, mais j'y suis personnellement favorable.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Il ne s'oppose pas à l'adoption de ce texte.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 596. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 511, deuxième rectification, modifié par les sous-amendements adoptés.

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

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 34 et les amendements n° 533 de M. Barrot, 207 de M. Clément, 337 de M. Krieg, 378 de M. Tiberi, 82 de la commission des lois, 468 et 469 de Mme Horvath, 83 de la commission des lois et 379 de M. Tiberi, qui portaient sur la rédaction initiale de l'article sont devenus sans objet.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. J'informe mes collègues de la commission des lois que celle-ci se réunira lundi matin à neuf heures trente, conformément à l'article 88 du règlement pour examiner les amendements restant en discussion.

En conséquence, je souhaiterais que la séance publique ne s'ouvre qu'à dix heures si le Gouvernement en est d'accord.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cette demande me paraît tout à fait fondée car il convient que la commission examine les derniers amendements.

M. le président. La séance de lundi matin s'ouvrira donc à dix heures.

La suite de la discussion est renvoyée à une prochaine séance.

— 2 —

NOMINATION DE MEMBRES DE COMMISSIONS D'ENQUETE

M. le président. J'informe l'Assemblée :

D'une part, que M. Drouin a été nommé membre de la commission d'enquête sur les activités du service d'action civique, en remplacement de Mme Gaspard, démissionnaire ;

D'autre part, que M. Benetière a été nommé membre de la commission d'enquête sur la situation de l'agriculture et de l'économie rurale dans les zones de montagne et défavorisées, en remplacement de M. Nucci, démissionnaire.

— 3 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Cet après-midi, à quinze heures, deuxième séance publique :

Discussion, en troisième et nouvelle lecture, du projet de loi n° 693 relatif aux droits et libertés des communes, des départements, des régions et des territoires d'outre-mer (rapport n° 697 de M. Alain Richard, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République).

A vingt-et-une heures trente, troisième séance publique, suite de l'ordre du jour de la deuxième séance.

La séance est levée.

(La séance est levée, à douze heures trente.)

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

LOUIS JEAN.