

JOURNAL OFFICIEL



DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉBATS PARLEMENTAIRES
ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

8^e Législature

TROISIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1985-1986

(24^e SÉANCE)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

3^e séance du jeudi 17 juillet 1986

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. ANDRÉ BILLARDON

1. Investissement locatif et accession à la propriété de logements sociaux. - Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, d'un projet de loi (p. 3452).

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.

Motion de renvoi en commission de M. Mercieca : MM. Jean Giard, Jean Briane, Jacques Dominati, président de la commission de la production ; le ministre. - Rejet par scrutin.

Rappel au règlement (p. 3456)

M. Bernard Deschamps.

Suspension et reprise de la séance (p. 3457)

Rappel au règlement (p. 3457)

MM. Bernard Deschamps, le président.

Reprise de la discussion (p. 3457)

Passage à la discussion des articles.

Avant l'article 1^{er} (p. 3457)

Amendements nos 362 de M. Malandain, 176 de M. Chomat et 177 de M. Deschamps : MM. Guy Malandain, Michel Peyret, René Beaumont, rapporteur de la commission de la production ; le ministre. - Rejet.

Amendement n° 183 de M. Deschamps : MM. Bernard Deschamps, le président, le rapporteur, le ministre, Guy Malandain. - Rejet.

Amendement n° 182 de M. Deschamps : MM. Paul Mercieca, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 181 de M. Deschamps : MM. Paul Mercieca, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 186 de M. Deschamps : MM. Bernard Deschamps, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Article 1^{er} (p. 3462)

MM. Bernard Deschamps, Michel Peyret, Jacques Guyard, René Drouin, Paul Mercieca.

Amendement n° 1 de la commission des lois : MM. André Fanton, rapporteur pour avis de la commission des lois ; le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendements identiques nos 103 de la commission de la production, 2 de la commission des lois, 190 de M. Deschamps et 363 de M. Malandain : MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, Bernard Deschamps, Guy Malandain, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 365 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

L'amendement n° 310 de M. Rigaud n'est pas soutenu.

Amendement n° 3 de la commission des lois : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre, Guy Malandain. - Adoption.

Amendement n° 189 de M. Deschamps : MM. Michel Peyret, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendements identiques nos 104 de la commission de la production et 364 de M. Malandain, amendements nos 4 de la commission des lois et 496 de M. Mathieu : MM. le président, le rapporteur pour avis, le rapporteur, Guy Malandain, Gilbert Mathieu. - Retrait de l'amendement n° 496.

MM. le président, Guy Malandain, le ministre. - Adoption de l'amendement n° 4.

Les amendements nos 104 et 364 n'ont plus d'objet.

Amendement n° 191 de M. Deschamps : M. Bernard Deschamps. - L'amendement n'a plus d'objet.

L'amendement n° 501 de M. Gantier n'est pas soutenu.

Amendement n° 497 de M. Mathieu : MM. Gilbert Mathieu, le rapporteur pour avis, le ministre, Georges-Paul Wagner. - Rejet.

Adoption de l'article 1^{er} modifié.

Article 2 (p. 3467)

MM. Bernard Deschamps, Jacques Guyard, Mme Martine Frachon, M. Michel Peyret.

Amendement de suppression n° 477 de M. Roussel : MM. Jean Roussel, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 5 de la commission des lois : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre.

Sous-amendement n° 490 de M. Deschamps : MM. Bernard Deschamps, le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre, le président. - Rejet.

Sous-amendement n° 553 de M. Malandain et sous-amendement identique du Gouvernement : MM. le rapporteur pour avis, Jacques Guyard, le rapporteur, le ministre, Gilbert Mathieu. - Adoption.

Adoption de l'amendement n° 5 modifié.

Les amendements nos 311 de M. Rigaud, 337 de M. Fèvre, 498 de M. Mathieu, 366 de M. Malandain et 312 de M. Rigaud n'ont plus d'objet.

Amendements nos 192 de M. Deschamps, 367 de M. Malandain et 193 de M. Deschamps : MM. Paul Mercieca, Jacques Guyard, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 313 de M. Rigaud : MM. Germain Gengenwin, le président, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 6 de la commission des lois : M. le rapporteur pour avis.

Amendement n° 7 de la commission des lois : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'amendement n° 6.

MM. Georges-Paul Wagner, le rapporteur pour avis. - Adoption de l'amendement n° 7.

Adoption de l'article 2 modifié.

MM. Guy Malandain, le président.

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

2. **Dépôt de rapports** (p. 3472).

3. **Dépôt de propositions de loi** (p. 3472).

4. **Ordre des travaux** (p. 3474).

COMPTE RENDU INTEGRAL

PRÉSIDENTE DE M. ANDRÉ BILLARDON, vice-président

La séance est ouverte à vingt et une heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

1

INVESTISSEMENT LOCATIF ET ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS SOCIAUX

Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, d'un projet de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux (nos 215, 258).

Cet après-midi, l'Assemblée a entendu les orateurs inscrits dans la discussion générale.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Mesdames, messieurs les députés, j'ai écouté avec la plus grande attention les orateurs de la majorité comme de l'opposition qui sont intervenus cet après-midi dans la discussion générale. Permettez-moi d'abord de remercier très sincèrement les membres de la majorité qui, sans exception, m'ont fait part de leur soutien, de leur confiance et de leur conviction qu'il s'agit bien d'un texte d'espoir.

M. Tiberi a parlé d'une loi d'équilibre et de responsabilité, M. Grussenmeyer d'une loi d'union, M. Clément d'une loi excellente, à la fois libérale et sociale, qui prend en compte les transitions nécessaires dans la politique du logement. Je pourrais multiplier les citations qui traduisent le soutien unanime de la majorité, mais il me semble plus utile de répondre aux interrogations et aux critiques qui m'ont été adressées, essentiellement par l'opposition.

Il s'agit, je l'ai dit, d'un texte d'espoir. Aux sceptiques de l'opposition qui ne sont pas convaincus de la réalité de l'effort que nous avons engagé pour accroître, dans les années à venir, le nombre de logements construits et mettre fin ainsi à la pénurie actuelle, dont ils sont d'ailleurs pour partie responsables, et à la crise de l'emploi dans le bâtiment et les travaux publics, je ferai part des conclusions d'une note que j'ai lue cet après-midi, entre deux discours. Elle émane d'une banque très cotée sur la place de Paris pour la qualité des informations économiques et des perspectives de conjoncture qu'elle diffuse.

M. Jacques Toubon, président de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République. Elle n'est plus cotée puisqu'elle est nationalisée ! (Sourires.)

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Cette note annonce - je n'ose trop y croire - la construction de 380 000 logements en 1988 et en 1989 et de 350 000 logements en 1987. Pour ma part, je serai plus modeste. Je reprendrai simplement les prévisions des professionnels de la fédération nationale du bâtiment, qui évaluent à 35 000 le nombre de logements supplémentaires pour 1987 et 1988. Rappelons-le, 35 000 logements supplémentaires, c'est l'assu-

rance que 45 000 emplois ne seront pas supprimés, après l'écroulement de 300 000 emplois que nous avons subie dans le secteur du bâtiment et des travaux publics au cours des cinq dernières années. Est-ce là ce qui explique le caractère globalement modéré des critiques de l'opposition ? Je le pense.

Modérées, ces critiques l'ont été à l'exception d'une seule, la vôtre, monsieur Badet, sur laquelle je reviendrai en y mettant toute ma passion. J'ai été très surpris de vous entendre soutenir une opinion qui diffèrait notablement de celle que vous aviez fait valoir auprès de moi dans les semaines précédentes. Peut-être parliez-vous alors à un autre titre, mais j'aime qu'il y ait une cohérence de pensée chez une même personne, dans les diverses responsabilités qu'il lui revient d'exercer.

Voyons d'abord les quelques réflexions des orateurs de la majorité qui, je le rappelle, ont apporté leur soutien unanime au Gouvernement.

M. Besson a souligné tout l'intérêt des dispositions visant à favoriser la vente des logements H.L.M. à leurs locataires et à moderniser les organismes d'H.L.M. Je l'en remercie.

Comme M. Wagner, M. Birraux et M. Mesmin, il a regretté, tout en admettant la nécessité d'une transition, une certaine lenteur de notre démarche et souhaité qu'elle soit accélérée. Il a jugé aussi que la réglementation restait trop excessive.

Sur le premier point, j'ai expliqué très clairement ce matin qu'on ne passe pas d'un système à un autre sans transition et qu'on ne peut espérer aboutir à une loi d'équilibre sans progresser par étapes. Cela étant, je comprends que certains puissent considérer que si la direction est bonne, la vitesse que nous avons adoptée pour parvenir à l'étape suivante est un peu trop réduite.

Quant au second point, nous sommes décidés - mais c'est une œuvre de longue haleine - à assouplir le code de l'urbanisme. Il est difficile, en effet, de s'y reconnaître, tant la réglementation qu'il édicte est lourde et compliquée. Plusieurs années nous seront sans doute nécessaires.

M. Clément a apporté son soutien sans faille au Gouvernement et je lui donne acte de son intervention.

M. Ligot a souhaité un régime fiscal plus favorable pour les travaux d'amélioration et une réduction des taux réels de prêt. Je rappelle que ceux-ci ont baissé d'un point et demi en un mois, ce qui représente une baisse de 10 p. 100 des annuités de remboursement et donc un accroissement de 10 p. 100 du nombre des candidats potentiels à l'accession à la propriété. Conscient que ces taux sont encore trop élevés pour certains candidats, le Gouvernement a prévu des déductions fiscales substantielles pour précipiter la reprise dans le secteur du logement et des travaux publics.

S'agissant de l'habitat ancien, il existe deux types d'aide : les subventions de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat destinées aux propriétaires bailleurs et les primes à l'amélioration de l'habitat destinées aux propriétaires occupants. Elles ont progressé respectivement de 10 et 20 p. 100, ce qui n'est pas négligeable.

Quant aux nouvelles dispositions fiscales et financières, je confirme à M. Deprez qu'elles sont bien applicables à compter du 1^{er} juin, c'est-à-dire rétroactivement. Aucune inquiétude n'est de mise. Tous les candidats à l'accession à la propriété et tous les investisseurs en bénéficient dès cette date.

M. Boyon a regretté que je ne mentionne pas les sociétés d'économie mixte. Il s'agit d'un oubli bien compréhensible dans un discours que j'ai voulu limiter à trente-cinq minutes. Mais il sait parfaitement tout l'intérêt que je leur porte.

S'agissant du décret relatif aux charges, l'engagement que j'ai pris sera tenu.

M. Fèvre, M. Grussenmeyer et M. Revet ont plaidé en faveur d'un assouplissement des règles limitant la construction. Ils se sont concertés avec mes collaborateurs. Nous acceptons, comme ils le souhaitent, d'amender le projet de loi pour favoriser la construction en milieu rural, sans toutefois aboutir à l'autre extrême, c'est-à-dire au mitage.

Quant à l'effort en faveur de l'accession à la propriété, monsieur Fèvre, il est très substantiel puisqu'il se situe à environ 40 000 francs par logement aidé, soit en réduction des taux, soit en déduction fiscale.

M. Delalande a évoqué le quart monde. Cette question importante peut difficilement trouver place dans un texte législatif, mais je suis prêt à constituer un groupe de travail au sein de mon ministère en vue d'étudier des solutions concrètes. C'est à mon sens au niveau départemental qu'il faut agir pour traiter de façon humaine et dans la dignité les problèmes de logement des familles les plus démunies.

M. Grussenmeyer s'est interrogé sur la carte communale, mais je crois lui déjà avoir répondu : un accord a été trouvé sur un amendement qui règle convenablement le problème.

M. Mesmin a estimé que la durée, selon lui excessive, de la période transitoire pourrait constituer un frein. J'ai également répondu sur ce point, mais ce sera, à n'en pas douter, l'occasion d'un long débat.

M. Koehl demande au Gouvernement d'accepter un amendement visant à réserver le même traitement aux catégories II-B et II-C de la loi de 1948. Nous sommes prêts à l'examiner à condition qu'il soit équilibré en ce qui concerne les rapports entre locataires et propriétaires et que les amendements du Gouvernement tendant à préserver cet équilibre soient également adoptés.

M. de Robien et M. Poniatowski ont traité de la transition longue et de la différence opérée entre les nouveaux et les anciens investisseurs. Ils estiment qu'au lieu de réserver une déduction de 35 p. 100 aux premiers, il aurait mieux valu accorder à tous les investisseurs une déduction uniforme de 20 ou 25 p. 100. La mesure que nous avons prise n'est qu'une première étape dont j'ai rappelé ce matin le coût. Il n'était pas possible d'accomplir dès à présent un effort plus important pour le logement ancien.

J'en viens, après avoir répondu à ces questions ponctuelles, au problème plus général des rapports entre propriétaires et locataires, qui a suscité de nombreuses interrogations et critiques de la part de l'opposition.

Je souhaiterais d'abord qu'on abandonne le schéma intangible d'une sorte de lutte des classes, selon lequel les excès viendraient en permanence des propriétaires et les locataires seraient toujours les blessés de la vie. L'un d'entre vous a déclaré fort justement ce matin que, dans les prochaines années, la plupart des Français seraient alternativement locataires et propriétaires. C'est dans cette perspective qu'il faut se situer, car on ne peut gagner une politique du logement en opposant ces deux catégories.

J'aurais aimé aussi qu'une larme soit versée sur les propriétaires de la loi de 1948 qui, dans le passé, ont consacré une bonne partie de leur épargne à investir dans le logement et en ont été bien peu récompensés. Une larme sur cette injustice n'aurait-ce pas été juste ? (*Sourires. - Applaudissements sur les bancs du groupe U.D.F.*)

M. Jacques Badet. Voilà qui est fait !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. M. Guyard et M. Porelli ont parlé des difficultés de certains accédants à la propriété à rembourser leurs emprunts. Chacun porte sa croix ! (*Sourires.*) Mais les impayés sont pour partie le résultat de la politique de forte progressivité des taux qui a été appliquée ces dernières années. Je ne voudrais donc pas payer pour les fautes de ceux qui en portent la responsabilité.

La meilleure réponse aux difficultés des accédants, c'est la reprise de l'emploi, car nombre d'impayés ont, hélas, le chômage pour origine. Tout ce qui sera fait pour lutter contre ce fléau permettra de réduire les impayés. Des mesures ont déjà été prises en ce qui concerne les prêts conventionnés avec les organismes bancaires. Nous continuons à réfléchir au problème, mais je ne crois pas en la matière à des mesures générales. Des solutions locales de type commission départementale ou caisse d'allocations familiales me sembleraient plus appropriées car elles permettraient aux collectivités de base et à l'Etat, qui serait partie prenante à cette instance, de

régler, cas par cas les impayés, en séparant bien ceux qui correspondent à de véritables difficultés sociales de ceux qui apparaîtraient comme des solutions de facilité dont le coût devrait être supporté par les contribuables.

M. Pezet a observé que les débats à l'Assemblée faisaient état d'une situation semblable pour le logement en 1921 ou en 1947, c'est-à-dire bien avant la loi Quilliot. Il oublie simplement de rappeler que, dans un cas comme dans l'autre, on sortait d'une guerre mondiale.

M. André Fanton, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République. La loi Quilliot a fait un peu moins de dégâts, mais à peine ! (*Sourires.*)

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Par conséquent, la comparaison ne tient pas.

Quant à la sortie des logements vacants de la loi de 1948, le Gouvernement est ouvert à un amendement qui pourrait être modifié dans le sens souhaité par M. Pezet.

En revanche, j'y reviens, j'ai été choqué par l'intervention de M. Badet.

M. Jacques Badet. Pourquoi ?

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Parce que vous prétendez que nous déstabilisons la politique de logement social des organismes H.L.M. au moment même où le Gouvernement consent un effort exceptionnel pour leur donner, conformément à leur demande unanime, une plus grande responsabilité de gestion et une marge financière de vente. J'ai là un document que m'a fait parvenir M. Dugoin et qui porte l'en-tête du parti socialiste. Je me dispenserai de le qualifier, car je sais que certaines sections du parti socialiste sont totalement irresponsables.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Certes !

M. René Beaumont, rapporteur de la commission de la production et des échanges. Un grand nombre !

M. Jacques Dominati, président de la commission de la production et des échanges. Presque toutes !

M. Jacques Badet. Oh ! le parti socialiste n'a pas l'exclusivité en la matière !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Quoi qu'il en soit, monsieur Badet, tenir de tels propos après être venu, dans mon bureau, demander la liberté de gestion des loyers...

M. Jacques Badet. Ne confondez pas les rôles !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Il faut être cohérent !

M. Jacques Badet. Je le suis !

M. Guy Malandain. Nous le sommes tous !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je ne vous critique pas, monsieur Malandain, j'ai respecté votre intervention, j'ai eu l'occasion de le dire.

Je remercie l'union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M., qui a reconnu les efforts importants consentis par le Gouvernement.

M. Charles Ravat. Surtout après les dégâts socialistes !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. En effet ! Dégâts qui sont tels qu'actuellement nombre d'organismes d'H.L.M. sont dans une situation financière catastrophique. Dès lors, dire que l'on va libérer les loyers...

M. Jacques Badet. C'est vous qui le dites !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Monsieur Badet, vous savez très bien que je reçois toutes les semaines des demandes de sortie de l'encadrement des loyers...

M. Jacques Badet. Que mettez-vous comme A.P.L. en face ?

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je note que vous approuvez globalement les propositions du Gouvernement pour donner une plus grande liberté de gestion. Je vous remercie ! Mais alors que reste-t-il à débattre ? L'aide personnalisée au logement, si j'ai bien compris ?

M. Jacques Badat. Plus les baux en H.L.M.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Les baux en H.L.M. De quoi s'agit-il ? De régulariser la situation de ceux qui ont plus de 18 000 francs de revenus, c'est-à-dire qui dépassent d'une fois et demie le niveau du surloyer par mois.

M. Jacques Badat. Il n'y a pas que cela !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Estimez-vous juste que ceux qui occupent une H.L.M. et qui disposent d'un bon revenu ne paient pas une forme de surloyer ? Je crois que c'est un des éléments d'une véritable politique sociale.

M. Jacques Badat. Je n'ai pas dit le contraire !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Quant à la question de savoir si un bail est obligatoire ou non, vous connaissez très bien ma position : le Gouvernement restera ouvert à toute proposition au cours du débat parlementaire.

M. Jacques Badat. Très bien ! On verra au moment des amendements !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. En ce qui concerne l'aide personnalisée au logement, il s'agit tout simplement de faire face à une évolution malsaine dans la mesure où, chaque année, les dépenses supplémentaires s'élèvent à 4 milliards de francs. Si cette dépense était bien utilisée, je dirais : « Très bien ! c'est une politique sociale correctrice, rien à dire ! » Mais, actuellement, les effets pervers d'un excès d'aide personnalisée au logement obligent le Gouvernement à envisager la réforme. L'objet de cette réforme n'est pas de rechercher des économies - le Gouvernement n'en a ni l'ambition ni la possibilité technique ou sociale - mais simplement d'éviter la reconduction d'une année sur l'autre de 4 milliards de francs de dépenses supplémentaires.

Pourquoi souhaitons-nous cette orientation que le gouvernement précédent avait d'ailleurs déjà préparée ?

M. Jacques Badat. Absolument !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Tout simplement parce que les effets pervers de l'A.P.L. sont nombreux de par ses excès.

Je donne deux exemples concrets.

La personne âgée qui quitte un logement ancien pour un logement neuf, H.L.M. ou non, peut parfaitement voir son loyer passer de 400 francs à 1000 francs par mois. Elle-même ne comprend pas cette évolution.

Nombre d'organismes H.L.M. réalisent des travaux importants, des P.A.L.U.L.O.S. Pour certains d'entre eux, c'est le moyen de remédier à leur mauvaise situation financière. Mais parfois, il serait préférable de limiter à 20 000 francs ou 30 000 francs par logement H.L.M. la somme investie, plutôt que d'y consacrer 80 000 francs. Mais pour bénéficier de la convention et du système A.P.L., ces organismes engagent des travaux très lourds.

Ce sont de tels excès que le Gouvernement souhaite corriger. Un certain temps de préparation est nécessaire pour aboutir tôt ou tard à un système d'aide au logement qui se situe entre l'A.P.L. et l'allocation de logement, à la fois plus efficace et plus juste.

M. Jacques Badat. Vous me rassurez !

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je vois que vous partagez globalement mes observations et, si je comprends bien, tout le monde est d'accord. (*Applaudissements sur les bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R.*) Il ne reste plus dès lors aux uns et aux autres qu'à voter ce texte

bon pour l'emploi, bon pour les locataires, et qui remédiera à la pénurie de logements inquiétante en France. (*Applaudissements sur les mêmes bancs.*)

M. le président. J'ai reçu de M. Paul Mercieca et des membres du groupe communiste une motion de renvoi en commission, déposée en vertu de l'article 91, alinéa 6, du règlement.

La parole est à M. Jean Giard.

M. Jean Giard. Monsieur le président, monsieur le ministre, mesdames, messieurs, la motion de renvoi en commission présentée par notre groupe s'appuie sur trois motifs que j'examinerai successivement.

Le premier repose sur le fait que nos commissions n'ont pas clairement examiné, au cours de leurs travaux, la contradiction de fond entre, d'une part, l'affirmation sous-tendant ce projet de loi, selon laquelle il s'agirait de relancer la construction et de satisfaire les besoins de logement de nos concitoyens et, d'autre part, la difficulté, voire l'impossibilité, d'apporter une réponse adéquate à ces impératifs par le recours à l'investissement privé.

Le deuxième motif de cette motion de renvoi en commission repose sur le fait que les commissions saisies n'ont pas procédé à toutes les auditions nécessaires. (*Protestations sur les bancs du groupe U.D.F.*)

Enfin, troisième motif, il apparaît que le projet de loi, contrairement aux dispositions légales en vigueur, n'a pas été soumis aux partenaires institutionnels siégeant au sein de la commission nationale des rapports locatifs.

Je m'arrêterai quelques instants sur chacun des motifs que je viens de soulever.

Sur le premier, permettez-moi une observation. L'investissement privé, actuellement, se désintéresse de la pierre. Pour le Gouvernement, la cause serait à rechercher du côté de la loi de 1982. La réalité est que l'investissement en logement se caractérisait dans les années 1960-1970 par une rémunération faible ; mais assortie de perspectives de plus-values substantielles, le caractère réel de l'investissement étant également une garantie contre l'inflation. Mais, de plus-values spéculatives en plus-values spéculatives le taux de profit s'est mis à diminuer tandis que s'annonçait simultanément la déflation. Dans ces conditions, la rentabilité est devenue durablement plus faible que les placements financiers offerts en Bourse. Au total, tout démontre que les conditions du marché ne laissent pas de place pour un investissement locatif privé significatif.

C'est pourquoi, monsieur le ministre, vous accordez des avantages exorbitants et injustes à la promotion immobilière privée. Vous souhaitez ainsi limiter, autant que possible, le différentiel d'intérêt, au mépris d'ailleurs de ces fameuses lois sacrées du marché auxquelles vous et vos amis ne cessez pourtant en permanence de vous référer.

La conséquence est que vous engendrez ainsi un formidable gâchis financier pour des résultats pour le moins aléatoires.

Aux termes des dispositions fiscales proposées, un investisseur privé achetant un logement pour le mettre en location disposera : premièrement, d'une aide à l'investissement de 10 p. 100, soit 40 000 francs, c'est-à-dire le double de ce qui avait été mis en place par vos prédécesseurs socialistes ; deuxièmement, d'une déduction forfaitaire de 35 p. 100 sur les revenus locatifs contre 15 p. 100 auparavant ; troisièmement, de la fixation libre du loyer et de tous les « avantages » liés par ailleurs à la déréglementation généralisée mise en œuvre dans le projet de loi.

La contrepartie de tout cela ? Elle est maigre : l'engagement de louer pendant quatre ans seulement, contre neuf ans auparavant.

Mais voyons, dans le même temps, comment se présente la contribution que l'Etat apporte au financement d'un logement locatif social de type H.L.M..

Premièrement, il y a une aide budgétaire moyenne, ce qu'on appelle l'aide à la pierre, de 12 p. 100 du prêt locatif aidé, c'est-à-dire à peu près 40 000 francs.

Deuxièmement, il y a aussi la participation de l'Etat au financement des aides à la personne, c'est-à-dire à l'A.P.L. Elle est d'un niveau sensiblement équivalent, en moyenne, à l'avantage fiscal consenti dans votre plan aux bailleurs privés sur leurs revenus locatifs.

Au total, à effort public équivalent, on peut avoir, d'un côté, un logement privé, au loyer insupportable pour un très grand nombre de nos concitoyens, sans A.P.L., et loué pendant quatre ans, et, de l'autre, un logement locatif social.

Voilà pourquoi, monsieur le ministre, l'investissement privé n'est en rien une bonne réponse, ni au plan social, ni au plan économique.

Ce qui caractérise en effet le locatif privé, c'est le conflit permanent d'intérêts entre le locataire et le propriétaire : le locataire aspire, à juste titre, à une stabilité de statut et à une évolution modérée de son loyer, qui lui garantisse d'avoir un toit, de pouvoir tisser des liens sociaux, amicaux, professionnels, etc. ; le propriétaire, de son côté, veut maximiser son loyer en fonction de ses projets. C'est cet antagonisme qui a rendu nécessaires les législations qui se sont succédées. Vous voulez aujourd'hui en modifier l'équilibre au profit du propriétaire afin d'améliorer encore la rentabilité. Ce faisant, vous ne faites que rendre plus criantes les contradictions du système.

C'est pourquoi l'investissement privé en matière de logement ne devrait avoir qu'un caractère marginal pour tenir compte des situations transitoires. Le logement locatif relève nécessairement d'institutions et, en premier lieu, des organismes d'H.L.M.

C'est d'ailleurs la garantie pour permettre au plus grand nombre de pouvoir disposer d'un logement de bonne qualité, bien isolé, situé dans un environnement vivable et au loyer accessible.

N'est-il pas frappant de constater qu'actuellement, si l'on observe la situation dans le marché immobilier privé, il y a, d'un côté, des dizaines de milliers de logements vides, à louer ou à vendre, ainsi que le note un récent avis du Conseil économique et social sur le logement des plus démunis et, de l'autre, des centaines et des centaines de milliers de familles qui, à l'évidence, ne peuvent supporter de payer des loyers souvent supérieurs à 4 000 francs dans les grandes villes ? Selon une enquête récente publiée dans *Le Particulier* sur les loyers moyens à Paris, les loyers s'élèvent de 60 francs à 80 francs par mètre carré dans huit arrondissements et se situent à un niveau supérieur à 90 francs par mètre carré dans dix arrondissements. Pour un trois pièces de soixante-dix mètres carrés cela donne des loyers moyens de l'ordre de 4 200 francs par mois dans le secteur libre.

Et c'est en référence à de tels loyers moyens que, notamment pendant la période transitoire, la libération des loyers du secteur de la loi de 1948 ou du secteur de la loi Quilliot va se pratiquer !

Ainsi des centaines de milliers de familles risquent d'être chassées des centres-villes, ou vont se trouver devant des difficultés sans nom, menacées pour nombre d'entre elles, et pas seulement les plus modestes d'ailleurs, de procédures de saisie et d'expulsion d'autant plus « efficaces » que le gouvernement précédent n'a pas mis en œuvre, contrairement aux engagements pris, l'article 26 de la loi Quilliot que vous pouvez évidemment abroger aujourd'hui.

Voilà donc pour ce qui est du volet social de ce projet. A notre avis, il n'a pas été suffisamment examiné en commission et il faut donc remettre l'ouvrage sur le métier.

Les lois du marché sont ainsi faites que les différentiels d'intérêts et les anticipations d'éventuelles plus-values varient sans cesse. Il en résulte une instabilité fondamentale qui se traduit pour le secteur du B.T.P. par des variations d'activité très fortes, au détriment non seulement des salariés dont l'emploi est précaire, mais aussi de l'ensemble des performances qui peuvent être réalisées dans cette branche. Inefficacité économiquement donc, que le recours au marché privé, pour relancer durablement et stabiliser l'activité du bâtiment.

Ce volet du plan logement n'a pas non plus été complètement examiné en commission.

La commission, sur l'impact du plan en matière de B.T.P., s'est d'ailleurs contentée d'auditionner le patronat.

M. Jacques Dominati, président de la commission. Et la C.N.L. ?

M. Jean Glard. C'est un peu court à notre avis et puisqu'il s'agissait d'examiner un plan censé relancer le bâtiment, le moins aurait été d'auditionner les syndicats, ce qu'elle n'a pas fait.

Voilà une autre raison de renvoyer ce texte devant les commissions compétentes. J'ajoute que, sur cette question, l'enjeu est d'importance et dépasse le seul secteur du B.T.P.

Le développement de la production industrielle moderne et des services impose que les salariés disposent de logements adaptés, fonctionnels, bien isolés, assez vastes et bien localisés. Le logement est en effet le lieu de reconstitution de la force de travail. La pénurie qui s'installe depuis plusieurs années, si elle se prolongeait, aurait de graves conséquences sur la production.

Voilà donc pour ce qui est du premier motif de notre motion de renvoi en commission.

Le deuxième repose sur le fait que les commissions n'ont pas procédé à toutes les auditions nécessaires, en particulier, celle des organisations de locataires. Je vous indique, en effet, que siègent au sein de la commission nationale des rapports locatifs quatre associations : la C.N.L., la C.G.L., la C.S.C.V. et la C.S.F. Trois seulement ont été auditionnées. La C.S.F. n'a pas été sollicitée. On peut se demander pourquoi une telle discrimination à l'encontre d'une association nationale représentative.

Quoi qu'il en soit, dans un projet de loi qui va si profondément déréglementer et désorganiser l'habitat dans notre pays, à notre avis, on ne peut faire l'économie de l'avis des usagers du logement. C'est pourquoi, là encore, il faut revenir en commission.

Enfin, troisième motif de cette proposition de renvoi en commission : la commission nationale des rapports locatifs n'a pas été saisie du projet de loi. Cela confirme d'ailleurs l'appréciation que nous portons sur la philosophie des dispositions de ce projet de loi remplaçant l'actuelle commission nationale des rapports locatifs par une commission nationale « strapontin ». Décidément pour cette droite, les usagers du logement ne sont supportables que lorsqu'ils se taisent, lorsqu'ils paient et lorsqu'ils ne discutent pas ce que font les bailleurs.

M. Jean-Jack Salles. Ridicule !

M. Jean Glard. La preuve en est !

Quoi qu'il en soit, la C.N.R.L. devait être saisie. Je rappelle en effet qu'aux termes de l'article 15 du décret n° 82-888 du 18 octobre 1982, relatif à la commission nationale des rapports locatifs, celle-ci se réunit à l'initiative de son président ou du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Elle doit également se réunir si la demande en est faite par la majorité des membres du bureau, ou les deux tiers des organisations de bailleurs ou les deux tiers des organisations de locataires, membres de la commission.

Or, vous n'avez pas osé, monsieur le ministre, soumettre votre projet de loi à la commission, comme vous auriez dû le faire. Les organisations membres de celle-ci apprécieront cette situation.

Mais il y a plus grave ! Par une lettre en date du 3 juillet 1986, les quatre organisations de locataires membres de la commission nous ont informés avoir demandé, conformément à l'article 15 du décret que j'ai cité, la réunion de la C.N.R.L. pour examiner le projet de loi.

Cette demande est donc non seulement légitime mais encore, à notre avis, nécessaire.

Il est donc indispensable - c'est le troisième motif de cette demande de renvoi en commission - de suspendre l'examen du projet de loi et de le renvoyer à la commission de la production, dans l'attente de la réunion de la commission nationale des rapports locatifs. Nous ne pouvons, en effet, accepter une quelconque réduction du rôle des associations de locataires.

Voilà, mesdames, messieurs, pourquoi il paraît tout à fait indiqué de renvoyer ce texte en commission. (*Applaudissements sur les bancs du groupe communiste.*)

M. le président. La parole est à M. Jean Briane, inscrit contre la notion de renvoi en commission.

M. Jean Briane. Monsieur le ministre, mes chers collègues, la motion de renvoi en commission relève, en l'occurrence, beaucoup plus de l'obstruction que d'une démarche positive.

M. Glard nous dit qu'il nous faut remettre l'ouvrage sur le métier. Mais nous ne serons certainement jamais d'accord sur la conception qu'il a de cet ouvrage, ou alors il faudrait - hypothèse improbable - que nous devenions tous marxistes dans cette enceinte !

Je me demande si ceux qui ont déposé et défendu cette motion de renvoi ont vraiment lu le rapport volumineux et intéressant établi au nom de la commission de la production

et des échanges de notre Assemblée par notre collègue René Beaumont, que je félicite au passage pour la qualité et la densité de son travail. On y trouve en effet tous les éléments de réponse aux questions qu'a posées M. Giard.

Sans oublier la riche contribution de la commission des loix, je voudrais rappeler que la commission de la production et des échanges a délibéré sur ce projet au cours de six séances et pendant quarante heures, après avoir procédé à l'audition de neuf des grandes organisations du logement et de la construction dont nul ne peut contester la représentativité.

Votre groupe, monsieur Giard, a donc eu tout loisir, au sein des deux commissions, d'étudier ce texte et de proposer les améliorations qu'il souhaitait. De plus, la discussion va se poursuivre en séance publique où nous aurons à examiner plus de 400 amendements. Pourquoi dans ces conditions, revenir en commission, pourquoi remettre l'ouvrage sur le métier, comme vous dites ?

Faut-il que je redise que la crise du logement est une réalité, que l'on construit moins de 300 000 logements par an alors qu'il en faudrait au minimum 400 000. Vous n'ignorez pas les incidences de cette situation sur l'emploi, sur l'industrie et l'artisanat du bâtiment. Il est urgent - M. le ministre vient de le souligner - de relancer cette activité essentielle pour l'économie de notre pays. Le secteur du bâtiment avait besoin d'air frais et le texte dont nous allons débattre va le lui apporter.

Ce projet de loi est la pièce essentielle d'un plan d'ensemble comprenant de nombreuses mesures, dont certaines sont déjà prises, en faveur du logement. L'objectif principal de cette politique est l'accroissement de l'offre : c'est ainsi que l'on réglera le problème du logement.

C'est une loi d'équilibre, ce n'est pas une loi partisane. C'est sans doute pour cela qu'elle ne peut pas vous satisfaire. Ici, nous avons des débats démocratiques et chacun peut s'exprimer librement. Pour leur part, mes collègues de la majorité R.P.R. et U.D.F. ont dit tout le bien que nous pensions de ce projet que, bien évidemment, nous voterons. Il ne s'inscrit pas dans la dialectique de la lutte des classes que vous prônez mais à laquelle nous sommes étrangers. Nous n'avons nullement l'intention, je le répète, de vous suivre sur cette voie.

Nous considérons que ce projet de loi est positif car il aborde tous les aspects du problème du logement, sans opposer propriétaires et locataires. Il s'intéresse autant au foncier qu'au fonctionnement des H.L.M., autant à l'urbanisme qu'à l'accès à la propriété.

C'est également un texte à vocation sociale, comme l'a montré mon collègue, M. Clément, parce que le logement est en lui-même un équipement social.

En un mot, on pourra, grâce à cette loi, satisfaire les besoins de logements de nos concitoyens et relancer un secteur d'activité, celui de la construction, qui est créateur d'emplois.

Je n'ai pas utilisé tout le temps de parole qui m'était imparti car j'estime qu'il est urgent que nous passions à la discussion des articles.

M. Ladislav Poniatowski. Très bien !

M. Jean Briane. Je vous invite donc, mes chers collègues de la majorité, à repousser la motion de renvoi en commission. (*Applaudissements sur les bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R.*)

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

M. Jacques Dominati, président de la commission. Je remercie mon collègue Jean Briane d'avoir défendu, en quelque sorte, les travaux de la commission de la production. Je dirai simplement à M. Giard que je ne comprends pas une de ses observations. Je lui rappelle que la commission de la production a procédé à huit auditions, elle a notamment entendu trois organisations de locataires et un organisme de H.L.M. Faut-il les considérer comme faisant partie des organisations patronales ?

M. Jean Giard. Je n'ai jamais dit cela !

M. Jacques Dominati, président de la commission. Véritablement, ce renvoi en commission me paraît inopportun.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je ferai quelques réflexions sur le fonctionnement des commissions des rapports locatifs.

S'agissant du problème qui vous préoccupe, monsieur Giard, j'ai l'esprit parfaitement tranquille et la conviction que les procédures que nous proposons seront beaucoup plus efficaces que celles qui sont en vigueur. Je m'explique.

La commission nationale des rapports locatifs s'est surtout occupée de loyers, sans jamais parvenir à aboutir alors qu'elle aurait pu faire du bon travail si elle avait fonctionné comme la commission Delmon qui existait naguère.

Par ailleurs, les commissions départementales dans leur fonction d'accord collectif n'ont pas du tout réussi. Il y a eu en tout et pour tout au cours des dernières années un seul accord : c'était dans le département de la Dordogne.

Les propositions que nous vous faisons sont beaucoup plus fonctionnelles. Il y aura une commission nationale du style de la commission Delmon. Ses avis pourront être repris, sous forme de décret ou d'arrêté par les pouvoirs publics.

La concertation et les accords que nous souhaitons doivent intervenir au niveau des intéressés eux-mêmes c'est-à-dire entre un bailleur et ses locataires.

C'est à ce niveau que peuvent être utilement négociées toutes questions concernant les rapports locatifs y compris, le cas échéant, les loyers, notamment dans le secteur H.L.M.

Par contre, une commission des rapports collectifs qui s'occupe de tous les loyers de Villeneuve-sur-Lot à Saint-Nazaire ne sert strictement à rien.

Restent les commissions départementales de conciliation. Elles ont fonctionné dans de nombreux départements. Nous les maintenons pendant la période transitoire.

En résumé, nous tirons des conclusions de ce qui a bien et mal fonctionné, et nous souhaitons qu'une concertation efficace intervienne, mais au bon niveau, c'est-à-dire entre un organisme bailleur et ses locataires. (*Applaudissements sur les bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R.*)

M. le président. Je mets aux voix la motion de renvoi en commission présentée par M. Paul Mercieca et les membres du groupe communiste.

Je suis saisi par le groupe communiste d'une demande de scrutin public.

Le scrutin va être annoncé dans le Palais.

M. le président. Je prie Mmes et MM. les députés de bien vouloir regagner leur place.

Le scrutin est ouvert.

(*Il est procédé au scrutin.*)

M. le président. Personne ne demande plus à voter ?..

Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	354
Nombre de suffrages exprimés	353
Majorité absolue	177
Pour l'adoption	35
Contre	318

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

Rappel au règlement

M. Bernard Deschamps. Je demande la parole pour un rappel au règlement.

M. le président. La parole est à M. Bernard Deschamps, pour un rappel au règlement.

M. Jean Briane. Fondé sur ?

M. Bernard Deschamps. Mon rappel au règlement se fonde sur l'article 58.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Cet article est bien commode : il y a tout et rien dedans !

M. Bernard Deschamps. Ce débat, monsieur le président, doit être sérieux. (*Rires sur les bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R.*) Des millions - je dis bien des millions - de locataires ont les yeux tournés vers nous pour savoir ce que nous allons décider.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Ils ne sont pas dans les tribunes !

M. Bernard Deschamps. Ils sont inquiets, à juste titre. Nous devons donc débattre de ce projet de loi en nous entourant de toutes les garanties quant au sérieux de nos travaux.

Or, au début de cette séance, nous avons constaté que dans la liste des amendements qui vont venir en discussion, un grand nombre de ceux qui ont été déposés par notre groupe en commission, et qui sont mentionnés en annexe au rapport de M. Beaumont, ne figurent pas. Je me suis renseigné ; on m'a indiqué que ces amendements avaient été déclarés irrecevables.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Ben oui !

M. Bernard Deschamps. Il s'agit là d'une situation grave, préoccupante, qui mérite que nous l'examinions pour en tirer des conclusions.

C'est pourquoi, monsieur le président, je vous demande, au nom de mon groupe, une suspension de séance d'un quart d'heure.

M. Eric Raoult. Cinq minutes !

M. le président. Je vous accorde dix minutes, monsieur Deschamps.

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à vingt-deux heures vingt-cinq, est reprise à vingt-deux heures quarante.)

M. le président. La séance est reprise.

Reappel au règlement

M. Bernard Deschamps. Je demande la parole pour un rappel au règlement.

M. le président. La parole est à M. Bernard Deschamps, pour un rappel au règlement.

M. Bernard Deschamps. Vous conviendrez, monsieur le président, que nous faisons preuve de beaucoup de bonne volonté. En effet, vous ne nous aviez accordé que dix minutes de suspension et nous étions présents - vous l'avez constaté - avant même que ces dix minutes soient écoulées, et avant même que M. le ministre ait regagné son banc. C'est bien la preuve qu'il n'y a pas, de notre part, de volonté d'obstruction.

Notre nouveau rappel au règlement se fonde sur les articles 92, alinéa 4, et 98, alinéa 6, du règlement de l'Assemblée.

Ainsi que je l'avais indiqué avant la suspension de séance, notre groupe a constaté que plusieurs de nos amendements, déclarés irrecevables, ne seront donc pas mis en discussion. Ils ont été jugés par la présidence contraire à l'article 40 de la Constitution.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. C'est la commission des finances qui a pris cette décision !

M. Bernard Deschamps. Je voudrais, à ce sujet, faire deux remarques.

La première, c'est que certains de ces amendements sont la reprise intégrale de propositions de loi déposées depuis déjà un certain temps par le groupe communiste et mises en distribution.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Cela prouve qu'il y avait eu une erreur de la présidence à l'époque !

M. Bernard Deschamps. Le premier alinéa de l'article 92 du règlement prévoit que l'article 40 de la Constitution peut être opposé à toute proposition des députés, y compris à leurs propositions de loi.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Exactement !

M. Bernard Deschamps. Or ces propositions de loi ont été examinées en leur temps, monsieur Fanton, avant d'être mises en distribution. Leur recevabilité financière a donc, elle aussi, été examinée...

M. André Fanton, rapporteur pour avis. C'est le laxisme de la précédente législature !

M. Bernard Deschamps. ... et elles n'ont pas, alors été jugées irrecevables. On peut donc légitimement se demander pourquoi il y a en la matière deux poids, deux mesures. Pourquoi le président de la commission des finances, membre de la majorité, rejette-t-il des amendements qui, en toute logique, devraient être recevables puisque les dispositions qu'ils contiennent l'étaient auparavant ?

Nous en sommes réduits à des suppositions, monsieur le président. Mais, et c'est ma seconde remarque, ne serait-ce point parce que, après l'examen en commission de ces amendements - tous ont été discutés en commission de la production et des échanges et j'invite chacun à se reporter au rapport, - les membres de la majorité, peut-être gênés par nos propositions sérieuses tendant à plus de justice sociale, préfèrent ne pas avoir à se prononcer en séance publique. Ces amendements portaient, en effet, sur des questions particulièrement aiguës, telles que la revalorisation de l'aide personnalisée au logement et de l'allocation de logement, le retour au régime d'avant 1984 en matière d'exonération de foncier bâti pour les accédants à la propriété et les H.L.M....

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Vous ne pouvez pas défendre des amendements irrecevables !

M. Bernard Deschamps. ...La satisfaction des besoins des demandeurs de logement par un programme ambitieux mais réaliste de construction sociale, l'extension de l'allocation logement, la renégociation, sans perte du bénéfice de l'A.P.L., des emprunts contractés à fort taux d'intérêt par les accédants à la propriété, la suspension des saisies-expulsions et la possibilité pour le juge de maintenir dans les lieux un locataire de bonne foi tout en indemnisant le bailleur.

Ces préoccupations et propositions rejoignent celles d'une grande majorité d'usagers, et cet après-midi, la plus importante organisation d'usagers du logement manifestait aux Invalides.

M. le président. Veuillez conclure, monsieur Deschamps !

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Ce n'est pas un rappel au règlement, c'est la défense d'amendements irrecevables !

M. Bernard Deschamps. Nous protestons, en tout état de cause, contre cette interprétation abusive de l'article 40 de la Constitution et du règlement de l'Assemblée qui n'a vraisemblablement pas d'autre objectif que d'éviter la discussion de nos propositions.

M. le président. Monsieur Deschamps, le président de la commission des finances, conformément au règlement, a été consulté sur la recevabilité des amendements que vous venez d'évoquer, et cela, bien sûr, au regard des dispositions de l'article 40 de la Constitution. L'avis de M. le président de la commission des finances étant déterminant pour le président de l'Assemblée nationale, je ne puis que confirmer l'irrecevabilité de ces amendements.

M. Bernard Deschamps. Je le regrette !

Reprise de la discussion

M. le président. La motion de renvoi en commission étant rejetée, le passage à la discussion des articles du projet de loi dans le texte du Gouvernement est de droit.

Je rappelle qu'à partir de maintenant peuvent seuls être déposés les amendements répondant aux conditions prévues aux alinéas 4 et suivants de l'article 99 du règlement.

Avant l'article 1^{er}

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, nos 362, 176 et 177, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 362, présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet et Alain Richard, est ainsi rédigé :

« Avant l'article 1^{er}, insérer l'article suivant :

« Le droit à l'habitat est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

« L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation et de sa localisation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accès à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.

« Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés, dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives. »

L'amendement n° 176, présenté par M. Chomat, M. Deschamps et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Avant l'article 1^{er}, insérer l'article suivant :

« Le droit à l'habitat est un droit fondamental. Chaque citoyen est fondé à en demander la mise en œuvre concrète.

« L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation et de sa localisation.

« La résorption des déséquilibres issus de l'insuffisance de logements au regard des besoins, exige en priorité le développement important de la location et de l'accession à la propriété sociales ouvertes à toutes les catégories de la population. »

L'amendement n° 177, présenté par MM. Deschamps, Chomat et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Avant l'article 1^{er}, insérer l'article suivant :

« Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives. »

La parole est à M. Guy Malandain, pour soutenir l'amendement n° 362.

M. Guy Malandain. Cet amendement tend à faire figurer, avant l'article 1^{er}, trois idées fondamentales.

Le premier alinéa rappelle l'existence d'un droit à l'habitat. Nous en avons parlé depuis ce matin, et je crois qu'il est utile de conserver la richesse du texte de 1982 en faisant figurer dans les lois ce droit fondamental qu'est le droit à l'habitat.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. La richesse ! Le mot est vraiment extraordinaire !

M. Guy Malandain. Je rappelle qu'énoncer un droit n'engage pas à le satisfaire immédiatement. Sinon, nous devrions supprimer l'énoncé des droits qui figure à la fois dans notre Constitution et dans la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen.

Le deuxième alinéa de cet amendement exprime une idée sur laquelle majorité et opposition devraient être d'accord : chaque personne se voit offrir, pour l'exercice de ce droit, le choix entre le locatif et l'accession à la propriété.

Le troisième alinéa précise - on en a beaucoup parlé aujourd'hui - que les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés.

L'adoption de cet amendement enrichirait le texte dès le début de la discussion.

M. le président. La parole est à M. Michel Peyret, pour soutenir l'amendement n° 176.

M. Michel Peyret. Les députés communistes, par leur amendement n° 176, souhaitent introduire dans le projet de loi la notion de droit à l'habitat.

En effet, avec ce projet de loi, il ne s'agit pas de définir une grande politique sociale du logement assurant le principe du droit au logement pour tous et les moyens législatifs, juridiques et financiers de l'exercice individuel et collectif de ce droit, mais, bien au contraire, dans le domaine du logement, en totale cohérence avec l'ensemble de la politique économique et sociale du Gouvernement, d'accroître la recherche du profit spéculatif dans les secteurs immobilier et foncier.

L'orientation fondamentale qui prédomine dans le projet de loi, et que nous combattons, est un choix de classe. En effet, face à l'insatisfaction grandissante, tant du point de vue de la quantité de logements disponibles que de leur qualité, l'option retenue est d'accroître encore plus le caractère de marchandise du logement. Celui-ci ne répond plus à des besoins sociaux, individuels et collectifs, mais à une rentabilité économique à assurer pour ceux qui recherchent le profit maximum dans l'investissement immobilier.

Cette orientation se traduit, d'une part, par la liberté quasi totale des loyers, d'autre part, par des exonérations et incitations fiscales dont on peut penser qu'elles coûteront cher à la collectivité nationale au profit d'un petit nombre de privilégiés.

Dans la cohérence de cette logique de classe, les communistes considèrent que le projet gouvernemental, dans le choix effectué entre secteur privé et secteur social, ne conduira qu'à l'accélération du démantèlement d'une conquête sociale importante : l'institution H.L.M.

Ce projet de loi fait la part belle à la notion de liberté. L'exposé des motifs se réfère expressément à la notion du droit au logement, mais n'est-il pas significatif qu'aucun article du projet de loi ne précise de nouveau cette notion fondamentale ?

Vous n'avez ni voulu, ni pu faire du droit fondamental qu'est le droit au logement le fil conducteur du projet car, dans la réalité, celui-ci va assurer la mise en place d'une logique différente. L'habitat, le logement, déjà très marqué par la ségrégation sociale et spatiale, le sera plus encore. (*Rires sur les bancs des groupes du R.P.R. et U.D.F.*) On veut interdire aux familles de condition modeste, françaises ou immigrées, le droit à la ville, à un habitat de qualité.

Comment, en effet, parler de liberté de choix entre la location et l'accession à la propriété, entre l'habitat individuel et collectif ? Peut-on ignorer la réalité quotidienne, pour des millions de familles françaises ou immigrées ? Pour elles, aujourd'hui, le droit au logement est nié, bouffé, comme l'est le droit au travail ou le droit à la santé.

Premières victimes de la crise du système économique et social, le quotidien c'est, pour elles, le chômage, l'emploi précaire, la régression du pouvoir d'achat des salaires et retraites, la diminution des prestations familiales comme de l'aide personnalisée au logement.

M. Jean-Jacques Jegou. C'est trop long ! Il va falloir débrancher le micro !

M. Michel Peyret. L'habitat, dans cette France de la fin du XX^e siècle, ce sont les centaines de milliers de demandeurs de logements sociaux dans toute la France ; ce sont les impayés de loyers qui augmentent, les drames financiers, sociaux, humains que représente l'échec d'une opération d'accession à la propriété nécessitant un fort endettement ; c'est l'impossibilité de « décohabiter » pour les générations différentes, la montée dangereuse du nombre de saisies et d'expulsions ; c'est souvent le recours à un habitat de petites dimensions, sans confort, pour tenter de limiter le taux d'effort des familles.

C'est cet état de choses que votre politique veut pérenniser.

Or, vous le savez, l'O.N.U. a retenu le principe que 1987 serait l'année des sans-logis (*Rires et exclamations sur les bancs des groupes du R.P.R. et U.D.F.*) Et voilà que notre assemblée, en adoptant le texte qui lui est proposé, prendrait la responsabilité de rendre plus difficile encore la possibilité de se loger !

Aussi agissons-nous pour le droit au logement pour tous, le droit à un habitat de qualité permettant que la satisfaction des besoins et aspirations soit une réalité.

Dans notre démarche, ce droit, cette liberté fondamentale, n'est pas un vœu pieux, utopique. Il répond à un besoin essentiel de l'épanouissement de l'individu, de sa famille.

Pour nous, l'exercice de ce droit passe en priorité par une politique sociale du logement qui place au centre l'efficacité sociale. Droit au logement et logement social sont étroitement liés. Nous disposons d'un atout important avec l'acquis majeur que représente l'institution H.L.M.

Promouvoir la liberté de choix entre habitat locatif et accession à la propriété, en donnant la priorité à la qualité, avec une dépense de logement supportable pour les familles modestes, c'est possible. Cela nécessite avant tout la volonté politique de faire du secteur social le moteur privilégié de la relance de la construction, de la satisfaction des besoins. C'est définir une politique du logement radicalement différente qui permette d'allier l'efficacité sociale à l'efficacité économique.

M. Georges Meamin. Pourquoi ne l'avez-vous pas fait ?

M. Michel Peyret. C'est donner une impulsion nouvelle à l'aide à la pierre, seule forme d'intervention publique susceptible de redonner au logement social la vocation qu'il n'aurait jamais dû perdre, celle de produire des logements de qualité, locatifs ou en accession à la propriété, à des conditions financières abordables pour les différentes catégories d'habitants.

Le logement social H.L.M. a fait ses preuves. Il a permis, avec le concours de la collectivité nationale, sous la responsabilité des collectivités locales, de répondre à l'effort de reconstruction et d'adaptation quand le secteur privé n'avait en tête que hausse des loyers, spéculation foncière et immobilière.

M. André Fenton, rapporteur pour avis. Il va continuer comme cela longtemps ? C'est un véritable discours !

M. Jean-Philippe Lachenaud. Cela dure depuis plus de cinq minutes !

M. le président. Mes chers collègues, jusqu'à preuve du contraire, c'est moi qui préside.

M. André Fenton, rapporteur pour avis. Certes, monsieur le président, mais M. Peyret parle depuis six minutes !

M. le président. Monsieur Fenton, je considère que M. Peyret soutient en même temps ses deux amendements. Laissez-moi présider !

M. André Fenton, rapporteur pour avis. Pourquoi ne pas faire un amendement par mot ? Ce serait une bonne formule ! Et notre collègue pourrait défendre quarante amendements en même temps !

M. le président. Laissez conclure M. Peyret.

M. Michel Peyret. Je vous remercie, monsieur le président.

M. le président. Concluez sur vos deux amendements, monsieur Peyret.

M. André Fenton, rapporteur pour avis. Il ne vous écoute pas, il se contente de lire son papier !

M. Michel Peyret. Ce souci d'intérêt national, à un moment où les difficultés économiques et sociales sont grandes, conduit une fois de plus les députés communistes à proposer une politique audacieuse permettant à la construction sociale de répondre aux besoins.

C'est le sens de notre premier amendement. (*Rires et exclamations sur les bancs des groupes du R.P.R. et U.D.F.*)

M. René Beaumont, rapporteur. Voyons le deuxième !

M. le président. Monsieur Peyret, je vous rappelle que vous disposez de dix minutes pour soutenir vos deux amendements.

M. André Fenton, rapporteur pour avis. Cela veut dire que le second n'a pas de sens !

M. Michel Peyret. J'en viens à l'amendement n° 177.

Il est important de définir le principe qui doit présider aux relations entre le propriétaire bailleur et le locataire, surtout dans une période comme celle que nous vivons, qui est une période de crise et de pénurie.

Comme l'a excellemment rappelé mon collègue et ami Bernard Deschamps lorsqu'il a défendu l'exception d'irrecevabilité, l'équilibre entre le propriétaire bailleur et le locataire n'a jamais existé en France et il a fallu que de grandes voix s'élevaient au XIX^e siècle, celles de Victor Hugo ou d'Eugène Sue, par exemple (*Exclamations et rires sur les bancs des groupes du R.P.R. et U.D.F.*) pour que des premières mesures soient prises afin d'empêcher les bailleurs de louer n'importe quoi à n'importe quelles conditions.

Affirmer que les rapports entre les deux parties doivent être équilibrés, c'est rappeler du même coup que le logement n'est pas une marchandise comme une autre, qu'il doit, ou qu'il devrait y avoir égalité de traitement entre les parties. Le propriétaire a certes des droits, mais le locataire en a également. De même, les obligations de chacun ne doivent pas être plus lourdes d'un côté que de l'autre.

Pétition de principe, certainement, qui sera même sans doute qualifiée de vœu pieux. Mais n'est-il pas bien de rappeler quelquefois, et même dans un texte législatif, que tout n'est pas permis aux bailleurs ? (*Applaudissements sur les bancs du groupe communiste.*)

M. André Fenton, rapporteur pour avis. Enfin, il a fini !

M. le président. J'observe, mes chers collègues, que M. Peyret a utilisé très exactement les dix minutes auxquelles il avait droit.

M. Eric Reault. Il nous a fait bâiller aussi !

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 362, 176 et 177 ?

M. René Beaumont, rapporteur. Rapporteur néophyte, j'observerai d'abord, sur la forme, que l'amendement du groupe socialiste reprend l'article 1^{er} de la loi Quilliot. Quant au groupe communiste, il a utilisé la technique du découpage pour présenter ses deux amendements, ce qui lui a permis de parler dix minutes au lieu de cinq, comme l'a fait M. Malandain.

Sur le fond, je répondrai globalement puisque les amendements sont identiques.

Affirmer le droit à l'habitat, beaucoup a été dit à ce sujet ce matin. M. le ministre en particulier - mais d'autres en ont également parlé - a rappelé que toutes les réglementations de ce type ont échoué dans tous les pays d'Europe où elles ont été adoptées. Au demeurant, nous n'avons pas besoin d'aller voir ce qui se passe ailleurs. Nous avons eu, depuis 1982, la preuve par l'absurde qu'elles étaient vouées à l'échec. Il ne suffit pas d'affirmer le droit à l'habitat dans l'article 1^{er} d'une loi pour qu'il soit réalisé. Encore faut-il l'organiser ! (*Applaudissements sur les bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R.*)

M. Charles Revet. Il vaut mieux faire que dire !

M. René Beaumont, rapporteur. Vous, messieurs les alliés de la gauche, vous n'avez pas organisé effectivement le droit à l'habitat. Ce que vous avez fait, c'est organiser la fuite des capitaux hors de l'immobilier. Vous avez créé la pénurie de logements. Ce n'est pas le droit à l'habitat que vous avez créé, mais le droit à la course à l'habitat que vous avez réussi ensemble !

C'est la raison pour laquelle je propose à l'Assemblée, au nom de la commission de la production et des échanges, le rejet des trois amendements en discussion. (*Applaudissements sur les bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R.*)

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Même avis que la commission. Affirmer le droit au logement est une déclaration importante, certes, mais ce n'est qu'une déclaration que la tradition conduit à mentionner, comme le Gouvernement l'a fait, dans l'exposé des motifs du projet de loi.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 362. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 176. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 177. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 183, ainsi rédigé :

« Avant l'article 1^{er}, insérer l'article suivant :

« I. - L'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation est modifié comme suit :

« Les employeurs occupant au minimum dix salariés doivent consacrer au financement d'acquisition et d'aménagement de terrains destinés exclusivement à la construction de logements sociaux, de construction de logements aidés ou bénéficiant de prêts conventionnés dans une limite fixée par décret, d'acquisition, d'aménagement ou de remise en état de logements anciens, des sommes représentant 1 p. 100 au moins du montant entendu au sens de l'article 231 du code général des impôts précité, des salaires payés par eux au cours de l'exercice écoulé.

« Les employeurs qui, au moyen de leurs ressources propres, à l'exclusion d'indemnités de dommages de guerre, ont investi au cours d'un exercice, postérieurement à l'exercice 1948, une somme supérieure à celle prévue à l'alinéa précédent peuvent reporter l'excédent sur les exercices postérieurs au 1^{er} septembre 1953.

« Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

« II. - L'impôt sur les grandes fortunes est rétabli et perçu dans les formes et taux antérieurs à la loi de finances rectificative pour 1986 (n° 86-824 du 11 juillet 1986). »

La parole est à M. Bernard Deschamps.

M. Bernard Deschamps. Je ne suis pas du tout surpris que nos collègues hurlent, comme ils l'ont encore fait à l'instant, lorsqu'on évoque le droit à l'habitat.

M. Jean-Jack Salles. Nous ne recevons pas de leçons d'un stalinien ! Au fait !

M. Bernard Deschamps. Et allez !

M. le président. Mes chers collègues, calmez-vous, je vous en prie !

M. Bernard Deschamps. J'ajoute, messieurs de la majorité, qu'en agissant ainsi vous ne faites que retarder les débats. *(Rires et exclamations sur les bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R.)*

M. Jean-Jack Salles. Vous appelez cela débattre, vous ?

M. Bernard Deschamps. C'est intolérable pour le sérieux de notre discussion. *(Protestations sur les mêmes bancs.)*

J'en viens à l'amendement n° 183.

M. René Béguet. Il est temps !

M. Bernard Deschamps. Vous permettez, oui ?

M. Paul Mercleca. Vous allez la fermer un peu ?

M. le président. Mes chers collègues, je vous demande d'écouter les auteurs des amendements. Si vous souhaitez parler contre, le règlement vous y autorise et je vous donnerai la parole.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Très bien !

M. le président. Je ne pense pas que vous ayez intérêt à vous interrompre sans cesse de la sorte.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. C'est juste !

M. le président. Personne n'y gagnera. Ecoutez donc M. Deschamps pour l'instant et si vous souhaitez intervenir contre l'amendement, je vous donnerai volontiers la parole ensuite.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Il faut écouter avec solennité M. Deschamps qui parle solennellement !

M. Bernard Deschamps. L'amendement n° 183 tend à rétablir à son pourcentage initial, c'est-à-dire 1 p. 100, la contribution des entreprises à l'effort de construction et à définir de nouvelles modalités d'utilisation de cette contribution.

Représentant des volumes considérables - plus de 13 milliards de francs - le versement de 1 p. 100 a un grand rôle à jouer dans la construction et la réhabilitation de l'habitat des salariés dans notre pays. S'agissant de revenus indirects des salariés, il ne saurait être détourné de sa vocation première par les employeurs ou par des organismes collecteurs.

Nous proposons donc de donner une priorité dans l'utilisation du 1 p. 100 à des logements qui bénéficient d'une aide de l'Etat - P.A.P., P.L.A. prêts conventionnés dans certaines conditions. Cette affectation des sommes correspondant à 1 p. 100 des salaires versés au cours de l'année précédente par les entreprises permettrait ainsi de répondre aux besoins des principaux intéressés.

Notre amendement propose également la suppression de la discrimination de 0,1 p. 100 actuellement opérée à l'encontre des travailleurs immigrés. Ces travailleurs doivent disposer de droits identiques en matière de logement à ceux des travailleurs français. Ils génèrent par leur travail, comme les travailleurs français, la contribution de 1 p. 100. D'une façon plus générale, comme les travailleurs français, les travailleurs immigrés ont aussi fondamentalement droit au logement. Cela signifie en particulier qu'aucune ville ne doit leur être fermée, ce qui, évidemment, n'est pas le cas.

Enfin, notre amendement a également pour objet d'étendre le bénéfice du 1 p. 100 aux salariés du secteur public et aux fonctionnaires. Je serais heureux de connaître, l'opinion de nos adversaires sur cette proposition.

M. Georges Mesmin. Et à Ivry, ils avaient le droit au logement, les immigrés ?

M. le président. Je vous en prie, monsieur Mesmin, vous n'avez pas la parole !

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 183 ?

M. René Beaumont, rapporteur. La commission de la production et des échanges est bien évidemment défavorable à cet amendement.

Je le dis une fois, et je ne le répéterai pas, monsieur Deschamps, notre priorité et celle du gouvernement de M. Jacques Chirac est la lutte contre le chômage. Or cette lutte ne passe pas par l'instauration de contributions nouvelles pour les entreprises.

Notre volonté n'est pas de charger inutilement les entreprises, mais au contraire d'alléger leurs charges pour leur permettre d'investir et de moderniser leur outil de production, et donc de créer des emplois.

M. Jean-Jacques Jagou. Très bien !

M. René Beaumont, rapporteur. Voilà quelle est notre volonté. Elle n'est sûrement pas, en tout cas, de créer des charges nouvelles, fût-ce pour financer le logement social.

C'est la raison pour laquelle, monsieur Deschamps, je demande à l'Assemblée, au nom de la commission de la production et des échanges, de rejeter votre amendement.

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

M. Germain Gengenwin. C'est le gouvernement socialiste qui a amputé le 1 p. 100 !

M. Jacques Badet. Il faut le rétablir !

M. le président. Je vous en prie, mes chers collègues. Seul M. le ministre a la parole.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. J'attache une grande importance à la contribution de 1 p. 100, car elle constitue un élément non négligeable du financement du logement, même s'il y aurait à redire sur son utilisation et sur les abus constatés pour équilibrer la gestion de certains organismes.

Cela dit, il n'est pas pour autant acceptable de décider une augmentation de cette contribution sans concertation préalable avec les partenaires sociaux. J'ajoute, après M. le rapporteur, que l'intention du Gouvernement n'est certainement pas d'augmenter les taxes et cotisations qui pèsent sur les entreprises, ce qui ne pourrait que conduire à aggraver le chômage. *(Applaudissements sur les bancs des groupes du R.P.R. et U.D.F.)*

M. Guy Malandain. Je demande la parole.

M. le président. Contre l'amendement ?

M. Guy Malandain. Pour répondre à la commission, monsieur le président.

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

M. Guy Malandain. Je rappellerai simplement que lorsque nous avons proposé la baisse du prélèvement de 0,9 p. 100 à 0,77 p. 100, les membres de la majorité, alors dans l'opposition, ont voté contre. Il y a donc du changement dans l'air.

M. Georges Mesmin. Il y en a aussi pour vous !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 183.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 182, ainsi rédigé :

« Avant l'article 1^{er}, insérer l'article suivant :

« Dans le premier alinéa de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, le taux de " 0,77 p. 100 " est remplacé par le taux de " 0,9 p. 100 »

La parole est à M. Paul Mercleca.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Le roi de la construction ! *(Rires sur les bancs des groupes du R.P.R. et U.D.F.)*

M. Paul Mercleca. Il est du droit de chaque député de déposer des amendements...

M. François Bachelot. Parfaitement. Avec des bulldozers !

M. Paul Mercleca ... et de les défendre.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Tout à fait !

M. Paul Mercieca. Si certains dans cette assemblée prétendent nous empêcher de défendre nos amendements...

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Pas du tout !

M. Paul Mercieca. ...nous prendrons les dispositions qui s'imposent.

M. Jean-Claude Martinez. Vous appellerez les chars !

M. Paul Mercieca. Je demanderai une suspension de séance pour voir quelle suite donner à pareil état de fait. Je souhaite qu'il y ait une discussion constructive et que l'on permette à l'opposition de défendre ses amendements.

M. Jean-Claude Martinez. Sinon, vous appelez les pays frères !

M. Paul Mercieca. Nous proposons, par l'amendement n° 182, de porter le taux de la contribution des entreprises à l'effort de construction de 0,77 à 0,9 p. 100, niveau où il était encore l'an dernier. Il s'agit, en quelque sorte, d'un amendement de repli par rapport à notre amendement n° 183.

De quoi s'agit-il ?

Le Gouvernement présente son projet de loi comme étant susceptible de relancer l'activité du bâtiment et des travaux publics. Nous avons clairement fait comprendre notre opinion sur cette question au cours de la discussion générale. Mais une chose pourrait apparaître comme surprenante dans ce plan « logement », tout au moins pour ceux de nos collègues de droite qui n'ont pas complètement perdu la mémoire - s'il en existe encore un ! Rien, dans les projets gouvernementaux, n'est prévu pour rétablir de 0,77 p. 100 à 0,9 p. 100 la contribution des entreprises à l'effort de construction.

Et pourtant, lorsque le Gouvernement socialiste prit, il y a quelques mois, la très mauvaise décision de ramener ce taux de 0,9 p. 100 à 0,77 p. 100, je me souviens, messieurs de la droite, vous avoir entendu protester haut et fort contre ce coup porté à la contribution logement !

Aujourd'hui, vous ressemblez plutôt aux muets du sérail. (Oh ! sur les bancs des groupes du R.P.R. et U.D.F.) En tout cas, vous semblez avoir oublié vos promesses d'antan à ce sujet. (Exclamations sur les bancs des groupes du R.P.R. et U.D.F.)

On vous entend crier, messieurs de la droite, mais je vous attends sur le fond de la proposition !

Eh bien ! la droite a tort aujourd'hui de ne pas rétablir le 0,77 à 0,9 p. 100. Et que l'on ne nous oppose pas les arguments habituels !

Le 0,77 p. 100 intervient, en effet, de façon souvent décisive dans le financement de la construction, notamment de la construction sociale.

Nombre d'accédants modestes à la propriété seraient dans l'incapacité, vous le savez, de concrétiser leurs projets immobiliers s'ils ne disposaient pas de prêts du 0,77 p. 100 à bas taux d'intérêts et intégrables dans leur apport personnel.

Dans la construction locative sociale, nombre de programmes ne peuvent être équilibrés financièrement et conduits à terme qu'à la condition de disposer de fonds provenant des organismes collecteurs qui est aujourd'hui le 0,77 p. 100.

C'est ce qu'on appelle l'effet de levier du 0,77 p. 100.

Or, en amputant cette contribution, pour la ramener à 0,77 p. 100, ce sont 1 300 millions de francs qui ont été distraits de la construction, représentant plusieurs milliers de logements H.L.M. ou plusieurs dizaines de milliers de logements en accession à la propriété.

Nous affirmons qu'il est urgent, pour le moins, de rétablir la contribution à son niveau antérieur, à 0,9 p. 100, sans préjuger d'un retour ultérieur au 1 p. 100.

Et comme il est utile de bien éclairer nos concitoyens sur ceux qui renient leurs promesses, nous demandons un scrutin public.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Je ne suis pas dans le sérail, mais je serai et même presque muet pour dire que la commission, pour les mêmes raisons que précédemment, rejette cet amendement. (Sourires et applaudissements sur les bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R.)

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Très bien !

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Défavorable !

M. le président. Je regrette, monsieur Mercieca, mais aucune demande de scrutin public n'est parvenue à la présidence.

Je mets aux voix l'amendement n° 182.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Chomat, M. Deschamps et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 181, ainsi rédigé :

« Avant l'article 1^{er}, insérer l'article suivant :

« Le sixième alinéa de l'article L. 432-3 du code du travail est ainsi rédigé :

« Le comité d'entreprise ou le comité d'établissement décide du mode d'investissement et de l'affectation de la contribution sur les salaires à l'effort de construction visée à l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation. Il décide des versements aux organismes habilités à la collecte de cette contribution. Il désigne les représentants de l'entreprise à l'assemblée générale desdits organismes. Il contrôle l'utilisation de cette contribution. »

La parole est à M. Paul Mercieca, pour soutenir cet amendement.

M. Paul Mercieca. Notre amendement n° 181, en modifiant l'article L. 432-3 du code du travail, a pour objet de confier au comité d'entreprise les décisions concernant ce qui était le 1 p. 100 logement.

Actuellement, cette contribution est, pour l'essentiel, accaparée par le patronat, alors qu'elle est générée par les salariés.

M. Eric Reault. Et la S.K.F. ?

M. Paul Mercieca. Le 1 p. 100 attire depuis bien longtemps de nombreuses convoitises. Il est vrai que cette contribution représente 13 milliards par an - c'est ce qui vous fait hurler - c'est-à-dire l'équivalent de plusieurs dizaines de milliers de logements.

Convoitises patronales en premier lieu, au point que, il y a quelques années, un rapport de l'inspection générale des finances constatait que le 1 p. 100 ne profitait pas autant qu'il le devrait aux salariés des entreprises cotisantes, ce qui, en d'autres termes, revenait à constater qu'une partie de la contribution était détournée.

C'est effectivement le cas au moyen des multiples filiales dont les organismes collecteurs se sont dotés, au point que certains de ces organismes sont devenus de véritables holdings financiers. (Rires sur les bancs des groupes du R.P.R. et U.D.F.)

Mais il y a aussi les convoitises des gouvernements qui n'ont pas hésité, avant 1981, à amputer le 1 p. 100 pour l'établir à 0,9 p. 100, puis, tout récemment avec le gouvernement Fabius, à le rabaisser encore à 0,77 p. 100, ce qui est la situation actuelle.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Ah ! les affreux ! L'horrible Fabius !

M. Paul Mercieca. Ces décisions d'amputation sont extrêmement graves et ont porté des coups au logement des salariés et à l'activité de la construction, ce que nous regrettons.

Au total, il est grand temps que les salariés puissent maîtriser cette contribution, qui leur appartient. Ce n'est pas le cas aujourd'hui puisque les comités d'entreprise ne sont, au mieux, que consultés sur l'utilisation du 0,77 p. 100. Nous, nous proposons qu'ils en aient la pleine maîtrise, ce qui signifie qu'ils doivent pouvoir pleinement décider, d'une part, à quel organisme le 1 p. 100 est confié et, d'autre part, comment il est affecté et dans quelles proportions.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Rejet !

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 181.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 186, ainsi rédigé :

« I. - Avant l'article 1^{er}, insérer l'article suivant : L'article L. 351-7 du code de la construction et de l'habitation est rédigé comme suit :

« Art. L. 351-7. - Les recettes du fonds national de l'habitation sont notamment constituées par des contributions provenant de l'Etat ; des régimes de prestations familiales ; du fonds national d'aide au logement ; du produit d'une cotisation à la charge des employeurs assise sur les salaires et sur la valeur ajoutée.

« La contribution annuelle de chaque régime de prestations familiales et du fonds national d'aide au logement est égale au montant des prestations qui auraient été versées par eux au titre de l'allocation de logement et de la prime de déménagement. Cette contribution peut être calculée au moyen de formules forfaitaires selon des modalités fixées par décret au Conseil d'Etat.

« Compte tenu de ces diverses contributions, l'Etat assure l'équilibre des recettes et des dépenses du fonds national de l'habitation.

« II. - Une cotisation à la charge des employeurs est instituée. Elle est assise sur les salaires au taux de 0,1 p. 100 et sur la valeur ajoutée au taux de 1 p. 100. Elle est versée au fonds national de l'habitation.

« III. - L'impôt sur les grandes fortunes est rétabli et perçu dans les formes et taux antérieurs à la loi de finances rectificative pour 1986 (n° 86-824 du 11 juillet 1986). »

La parole est à M. Bernard Deschamps.

M. Bernard Deschamps. Cet amendement proposé par notre groupe a pour objet de supprimer totalement du code de la construction et de l'habitation une disposition particulièrement injuste. Il s'agit du principe de la contribution des bailleurs à l'alimentation du fonds national de l'habitat.

Dans la discussion de la loi de 1977, les parlementaires communistes avaient manifesté leur hostilité à cette mesure car elle était fondamentalement inflationniste elle l'est toujours selon nous.

En effet, s'il était vrai que les bailleurs devaient effectuer ce versement, celui-ci était financé sur ce qu'il est convenu d'appeler une reprise sur les loyers, fixée initialement à 20 p. 100 de leur montant.

Il faut noter que seuls les logements anciens conventionnés avec ou sans travaux devaient l'acquitter.

Cette mesure était d'autant plus scandaleuse, à notre sens, qu'elle conduisait, d'une part, à une hausse injustifiée des loyers et donc à des répercussions inflationnistes sur ceux-ci et le montant de l'A.P.L. versée, et, d'autre part, à faire des locataires les propres financiers de l'aide qu'ils recevaient par une forme de solidarité assez singulière.

S'agissant de locataires de logements sociaux ayant des ressources modestes, les communistes ne peuvent accepter dans le principe et dans le mécanisme l'exercice d'une solidarité des moins pauvres vers les plus pauvres, faisant ainsi l'économie de faire payer ceux que vous n'aimez pas que l'on appelle « les riches » - et pourtant c'est la réalité.

Les locataires de ces logements sociaux rencontrent suffisamment de difficultés économiques et sociales pour que l'on n'en ajoute pas d'autres.

Certes, cette disposition a été peu appliquée et elle était tombée en désuétude, mais il n'en demeure pas moins que son principe est toujours inscrit dans la loi.

L'objet de notre amendement est donc de mettre en harmonie la législation avec la pratique autorisée réglementairement.

Conscients de la nécessité d'équilibrer le fonds national de l'habitat, permettant ainsi une juste revalorisation de l'A.P.L., nous proposons de créer des ressources nouvelles pour alimenter ce fonds, en instaurant une cotisation à la charge des employeurs, assise sur les salaires au taux de 0,1 p. 100 et sur la valeur ajoutée au taux de 1 p. 100.

Et ne venez pas nous dire une nouvelle fois que cela va charger les finances des entreprises, puisque l'Union de banques suisses elle-même vient d'indiquer que le total des salaires et des charges en France se situe à un taux bien inférieur à ce qu'il est dans nombre d'autres pays.

Nous estimons, par ailleurs, que le retour à l'impôt sur les grandes fortunes permettrait également d'alimenter le fonds national de l'habitat. (Exclamations sur les bancs des groupes du R.P.R. et U.D.F.)

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 186.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 1^{er}

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

TITRE 1^{er}

DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

CHAPITRE 1^{er}

Dispositions générales

« Art. 1^{er}. - Les dispositions du présent titre, qui dérogent, le cas échéant, aux dispositions du chapitre II du titre VIII du livre troisième du code civil, sont d'ordre public. Sous réserve des dispositions du chapitre VIII ci-après, elles s'appliquent aux locations de locaux non meublés à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

« Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux logements-foyers, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations assorties d'une promesse de vente acceptée par le bénéficiaire, ni aux locations à caractère saisonnier. »

Sur cet article, plusieurs orateurs sont inscrits.

La parole est à M. Bernard Deschamps.

M. Bernard Deschamps. L'article 1^{er} concerne les dispositions générales, comme l'indique l'intitulé du chapitre 1^{er}.

C'est la raison pour laquelle nous avions déposé avant l'article 1^{er} plusieurs amendements que j'évoquais tout à l'heure.

Nous avions déposé, entre autres, un amendement relatif à la modification de l'actuel financement, issu de la loi de 1977, de la construction et de la réhabilitation de logements locatifs sociaux. J'invite nos collègues qui ne l'ont pas fait à prendre connaissance du texte exact de cet amendement dans le rapport de la commission, aux pages 223 et 224.

Son objet est de substituer notamment aux actuels prêts locatifs aidés un nouveau type de prêt à la construction locative sociale, dont l'originalité consiste en l'allongement à quarante ans de la durée du prêt et en une modification des taux d'intérêt et des conditions d'amortissement, de telle sorte qu'on évite d'aboutir à des niveaux de loyer trop élevés, ce qui est le cas actuellement avec les P.L.A., tout en dégageant les conditions d'un équilibre de gestion pour les organismes constructeurs.

Je rappelle, en effet, que les actuels P.L.A. mettent structurellement en déficit les organismes gestionnaires. L'union des H.L.M. parle de 52 milliards de francs de déficit à l'horizon de l'an 2000, et pourtant, dans le même temps, le niveau des loyers pour les locataires sont élevés, ce qui engendre les phénomènes d'explosion budgétaire de l'A.P.L. constatés ces dernières années.

Tout cela n'est pas satisfaisant. Et la situation est à peu près identique pour la réhabilitation dans les organismes contraints au conventionnement.

D'autres solutions sont possibles. Je rappelle d'ailleurs que, après 1981, des hypothèses avaient été testées permettant d'aboutir à des niveaux de loyers inférieurs de 40 p. 100 à ce qu'ils sont actuellement dans les programmes P.L.A.

Evidemment, cela suppose une triple condition.

Premièrement, il faut nécessairement répercuter sur le niveau des intérêts des P.L.A. la baisse de l'inflation, ce que l'actuel gouvernement, aussi bien que les précédents, se refuse à faire.

Deuxièmement, il faut revenir à une substantielle aide à la pierre. La contribution de l'Etat au financement des P.L.A. s'est réduite depuis 1984 comme une peau de chagrin. Je l'indiquais ce matin, mais il n'est pas inutile de le répéter : elle était de 40 p. 100 à l'origine ; elle est tombée à 20 p. 100 dans le budget de 1986 ; elle se trouve maintenant réduite à 12 p. 100 par l'actuel gouvernement.

Troisièmement, il faut réduire et stabiliser l'évolution des annuités, de telle sorte que leur progression soit inférieure au rythme de l'évolution du coût de la construction.

Alors, où trouver l'argent ?

Plusieurs pistes pourraient être utilement explorées. Sans même parler du rétablissement de l'impôt sur les grandes fortunes - et, pourtant, il serait tout à fait indispensable de le rétablir, en lui faisant « rendre », si vous me permettez cette expression, ce qu'il devrait - des sommes considérables sont actuellement versées indûment par les contribuables, par le biais du budget de l'Etat, au réseau bancaire pour l'épargne-logement. Nous reviendrons sur cette question au cours du débat.

Les solutions que nous proposons reposent sur un choix : celui de la priorité au logement social, pour répondre aux besoins. C'est ce choix, dont, pas plus malheureusement que vos prédécesseurs, vous ne voulez entendre parler. Il faudra donc que les usagers l'imposent, car, seul, il répond à l'intérêt du plus grand nombre.

M. le président. La parole est à M. Michel Peyret.

M. Michel Peyret. Monsieur le président, monsieur le ministre, mesdames, messieurs, nous avons déposé, avant l'article 1^{er}, un amendement visant à supprimer le système du tiers payant pour le versement de l'A.P.L.

Cet amendement a malheureusement été déclaré irrecevable, mais rien ne s'opposerait à ce que le Gouvernement le reprenne aujourd'hui à son compte. *(Rires sur les bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R.)*

Chacun sait ici que l'A.P.L., contrairement à l'allocation de logement, est versée non à son bénéficiaire, mais au bailleur, lequel la déduit de la quittance du locataire.

Nous proposons, dans notre amendement, de supprimer ce mécanisme, sauf dans les cas où le bailleur constate des retards de paiement de loyer.

En effet, l'aide personnalisée au logement est l'une des rares aides familiales qui fonctionnent selon le principe du tiers payant.

Ce système, mis en place par la loi de 1977, est injuste socialement et économiquement, car il déresponsabilise les familles, mais également les organismes propriétaires eux-mêmes.

Il conduit un grand nombre de locataires à ignorer la réalité de leurs quittances, et donc à être moins attentifs, par exemple, aux économies de gestion qui pourraient être réalisées sur les charges locatives.

Mais l'A.P.L. et son mode de paiement - le tiers payant - permettent de mieux comprendre comment, dans nombre de patrimoines H.L.M. construits ou réhabilités après 1977, on glisse petit à petit vers des situations ségréatives.

Nombre d'organismes H.L.M., en effet, ont une politique de minimisation des risques d'impayés de loyers qui les conduit, lorsqu'existe l'A.P.L., à attribuer les logements aux candidats dont le montant d'A.P.L. est le plus élevé possible, c'est-à-dire à ceux qui ont le plus de difficultés - ce qui, à terme, remet gravement en cause l'équilibre social des quartiers, lequel repose notamment sur la diversité sociale.

Des cas nous ont été signalés où certains propriétaires préfèrent renoncer à un impayé peu important de loyer pour continuer à bénéficier du tiers payant. Même si ce comportement est marginal, il est significatif d'un certain état d'esprit, et également - et c'était l'objet de la deuxième partie de notre amendement - de la situation de blocage résultant du non-paiement de la partie de la quittance restant à la charge du locataire.

Les députés communistes connaissent bien les difficultés rencontrées par un nombre croissant de familles pour faire face à leurs charges de logement. Les impayés de loyers ont pour cause principale le chômage, la précarité de l'emploi et la régression du pouvoir d'achat.

Le blocage de l'A.P.L. opéré par l'organisme payeur lorsque le locataire ou l'accédant à la propriété est défaillant ne résout rien, bien au contraire.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Il n'y a rien de tout cela dans l'article 1^{er} ! C'est sans rapport !

M. Michel Peyret. C'est pour cela que nous proposons que, dans ce cas, sous la responsabilité du juge, on puisse opérer rapidement au profit du bailleur ou de l'établissement prêteur le versement de l'aide revenant de droit à la famille. *(Applaudissements sur les bancs du groupe communiste.)*

M. André Fanton, rapporteur pour avis. C'est sans rapport avec l'objet du texte !

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

M. Jacques Guyard. L'article 1^{er} est important dans la mesure où il définit le champ d'application de la loi et où, ce faisant, il définit aussi ce qui n'en relèvera pas.

Or, plusieurs ambiguïtés existent dans le texte, qu'il est de l'intérêt commun de lever.

Tout d'abord, définir l'habitation principale n'est pas simple dans certains cas : par exemple, celui des retraités qui, ayant une résidence à Paris et une autre à la campagne, se partagent à peu près également entre les deux, ou celui - que je connais bien - de gens qui sont moniteurs de ski l'hiver et moniteurs de plage l'été et partagent leur temps par moitié entre deux habitations, lesquelles revêtent toutes deux le caractère de résidence principale.

Le texte ne fait pas mention non plus de la situation particulière des meublés professionnels, qui concernent plusieurs dizaines de milliers de logements dans notre pays, en marge de toutes les réglementations. Cette situation favorise les excès.

Enfin, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi échappent assez naturellement à la loi. Néanmoins, une référence juridique claire serait nécessaire quant aux charges à payer au titre de ces logements. Elles devraient relever des mêmes définitions que celles de tout logement loué, mais elles sont souvent aujourd'hui sources de conflits entre les entreprises, les collectivités locales, les administrations et les agents qui occupent des emplois impliquant des nécessités de service.

M. le président. La parole est à M. René Drouin.

M. René Drouin. Votre projet de loi, monsieur Méhaignerie, conserve en partie le cadre général des rapports individuels entre locataires et propriétaires défini par la loi Quilliot.

Les premiers articles dont nous entreprenons actuellement l'examen sont en quelque sorte une simple reprise de dispositions de la loi Quilliot, loi qui, vous le savez, constituait elle-même sur bien des points - répartition des charges, notamment - une traduction sous forme législative des accords Delmon.

Est-ce dû à une carence d'imagination ou est-ce une reconnaissance posthume - mieux vaut tard que jamais, monsieur le ministre - des mérites et vertus de la loi Quilliot ?

Certes, l'été est propice aux reprises. Et, comme chacun le sait, les reprises d'été ne concernent jamais que des succès incontestables. Sans doute doit-on considérer qu'il en va de même de la loi Quilliot puisque, hormis les conditions de congédiement des locataires et la libération des loyers, vous n'en modifiez rien.

On peut se demander si le gouvernement auquel vous appartenez ne cherche pas à récupérer - trop rarement, je l'avoue - les bonnes lois de la précédente législature pour, après en avoir changé quelques mots, en revendiquer la paternité. Il lui faudra d'ailleurs, en raison du grand nombre de bonnes lois adoptées au cours de la précédente législature, plus qu'une session extraordinaire pour y arriver.

M. Eric Raoult. Nous sommes là pour vingt-trois ans !

M. René Drouin. Toutefois, monsieur le ministre, je me dois de vous signaler mon inquiétude. En effet, la plateforme R.P.R.-U.D.F. ne prévoyait nullement ce type d'initiative. Aussi je tiens à vous mettre en garde contre cette derive

idéologique, pour reprendre un mot fréquemment utilisé dans cette enceinte, qui risque d'inquiéter sérieusement la partie la plus conservatrice de votre majorité et de mettre le Gouvernement en contradiction avec ses discours électoraux qui vouaient au bûcher l'ensemble de la loi Quilliot !

M. le président. La parole est M. Paul Mercieca.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. C'est un vrai régal !

M. le président. Monsieur Fanton, je vous en prie.

M. Paul Mercieca. Cette remarque de M. Fanton est très intelligente !

M. le ministre a indiqué que la motivation principale qui a conduit le Gouvernement à déposer ce projet de loi est son souci de relancer la construction afin de permettre la création d'emplois dans un secteur essentiel de l'activité économique.

En fait de relance de la construction neuve ou d'amélioration du parc existant, les dispositions proposées se limitent à un encouragement à la promotion privée, à la vente de logements H.L.M. et à l'accentuation sensible des efforts des familles.

Le souffle de la relance est court, car il repose sur le postulat selon lequel l'initiative privée peut assumer prioritairement cette responsabilité.

D'autres avant vous, monsieur le ministre, ont caressé cet espoir mais nous ne sommes plus au temps du baron Haussmann. Comment peut-on aujourd'hui parler sérieusement de relance de la construction sans tirer la leçon de l'expérience historique, sans se poser la question des besoins insatisfaits ?

Relancer la construction aujourd'hui, c'est d'abord satisfaire les besoins des usagers du logement non seulement en quantité mais aussi en qualité, tant dans le secteur locatif que dans celui de l'accession à la propriété. C'est aussi, pour l'Etat, pour le Gouvernement, manifester une réelle volonté politique de vouloir donner la priorité à la relance du secteur social public de la construction.

C'est d'ailleurs le sens de l'amendement que nous avons déposé avant l'article 1^{er} et que, malheureusement, le président de la commission des finances a jugé bon de déclarer irrecevable.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Il est interdit de défendre les amendements irrecevables !

M. Paul Mercieca. Nous n'acceptons pas comme une fatalité de voir, chaque année, se réduire la part de la construction locative sociale. Existerait-il moins de demandeurs de logements sociaux, de jeunes ménages désirant avoir leur « chez soi » ?

Les fichiers de demandeurs de logement tenus par les collectivités locales, les organismes propriétaires, les préfectures, les entreprises sont là pour témoigner que la demande reste forte ; d'autant que, très souvent pour des raisons financières, elle ne peut être satisfaite par le secteur privé.

Les élus locaux n'éprouvent-ils pas de la gêne quand, dans leur permanence, ils doivent indiquer aux demandeurs de logement que leurs demandes ne pourront être satisfaites avant plusieurs années ?

Pour cette raison, une grande politique du logement est nécessaire. Nous ne partons pas de rien, nous disposons d'organismes qui ont déjà fait leur preuve en gérant un patrimoine de plus de trois millions de logements locatifs qui est la propriété de la collectivité tout entière. Toutefois, une grande partie de ces logements H.L.M. a besoin d'être réhabilité, amélioré ; et c'est une des priorités que se fixait notre amendement avec un objectif de réhabilitation de 200 000 logements.

Il convient aussi, sous la conduite et la responsabilité des collectivités locales, de promouvoir un programme ambitieux de constructions neuves, que ce soit dans le secteur locatif ou dans celui de l'accession à la propriété.

C'est pourquoi, par notre amendement, nous proposons également la mise en œuvre d'une loi de plan...

M. André Fanton, rapporteur pour avis. C'est impossible ! Il est interdit de défendre des amendements irrecevables !

M. Paul Mercieca. J'utiliserai mon temps de parole comme je l'entends.

M. le président. Monsieur Fanton, vous n'avez pas la parole. Poursuivez, monsieur Mercieca.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Mais il défend un amendement irrecevable, monsieur le président !

M. Jean-Claude Martinez. Laissez-le faire ! Il apprend !

M. le président. Mes chers collègues, si une suspension d'une dizaine de minutes est nécessaire pour calmer les esprits, je vais suspendre la séance.

Je vous en prie, laissez les orateurs aller au terme de leurs propos. Seul M. Mercieca a la parole.

M. Paul Mercieca. C'est pourquoi, disais-je, nous proposons, par notre amendement, une loi de plan prévoyant de construire, dans les dix années à venir, 100 000 logements locatifs sociaux par an - mais 200 000 la première année pour rattraper les retards de ces dernières années - et 150 000 logements en accession aidée à la propriété.

J'indique d'emblée que nous montrerons au cours du débat, lors de la défense de nos amendements - toutefois je regrette que plusieurs d'entre eux aient été déclarés irrecevables - que les moyens existent pour réaliser de tels objectifs qui seuls permettraient d'en finir avec la crise du logement. *(Applaudissements sur les bancs du groupe communiste.)*

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Ces applaudissements nourris témoignent d'un succès d'estime !

M. le président. M. André Fanton, rapporteur pour avis, a présenté un amendement, n° 1, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 1^{er}, supprimer les mots : « , qui dérogent, le cas échéant, aux dispositions du chapitre II du titre VIII du livre troisième du code civil ». »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

Vous allez pouvoir vous exprimer, monsieur Fanton !

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Oui, mais moi je vais soutenir un amendement qui a été jugé recevable !

La première phrase du premier alinéa de l'article 1^{er} a paru inutile à la commission des lois, d'autant que ce texte de la première à la dernière ligne est déclaré d'ordre public.

A ce propos, je déplore, monsieur le ministre, cette espèce de manie qui consiste à présenter des textes d'ordre public et qui fait que le code civil devient une sorte de monument supplétif. Je pense qu'il faudrait revenir à d'autres méthodes et remettre le code civil à sa place et les lois à la leur ! *(Applaudissements sur les bancs des groupes du R.P.R. et du Front national [R.N.].)*

Je propose donc, à défaut d'avoir pu obtenir cela, de rendre au moins le texte plus clair et de supprimer ce qui est inutile.

M. Jean-Claude Martinez. Très bien !

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

M. René Beaumont, rapporteur. Avis conforme !

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1. *(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements identiques, nos 103, 2, 190 et 363.

L'amendement n° 103 est présenté par M. Beaumont, rapporteur, M. Malandain et M. Deschamps ; l'amendement n° 2 est présenté par M. André Fanton, rapporteur pour avis ; l'amendement n° 190 est présenté par MM. Deschamps, Chomat et les membres du groupe communiste ; l'amendement n° 363 est présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Ehler et Alain Richard.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 1^{er}, supprimer les mots : « non meublés ». »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 103.

M. René Beaumont, rapporteur. La commission a adopté cet amendement qui avait été déposé à l'initiative de M. Malandain et de M. Deschamps.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 2.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. On pourrait considérer que ces amendements ont tous été soutenus.

M. le président. Monsieur Fanton, laissez-moi présider ! Si je comprends bien, vous venez de défendre l'amendement n° 2 ; laissez maintenant M. Deschamps soutenir son amendement n° 190 !

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Mais c'est le même !

M. le président. Il y a un règlement, monsieur Fanton.

La parole est à M. Bernard Deschamps, pour soutenir l'amendement n° 190

M. Bernard Deschamps. Calmez-vous, monsieur Fanton, et n'outrapez pas vos droits.

Il nous a paru anormal que les locations en meublé échappent aux dispositions précisant les rapports entre bailleurs et locataires. Toutefois, l'exclusion des logements meublés loués par des professionnels peut être justifiée par leur soumission à la réglementation des prix. En revanche, il serait dangereux que les logements loués par des bailleurs non professionnels échappent à toute réglementation. Telles sont les raisons pour lesquelles nous avons déposé cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Guy Malandain, pour soutenir l'amendement n° 363.

M. Guy Malandain. Cet amendement a été soutenu, monsieur le président.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 103, 2, 190 et 363 ?

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 2 de la commission des lois.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 103, 2, 190 et 363.

(Ces amendements sont adoptés.)

M. le président. MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard ont présenté un amendement, n° 365, ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 1^{er}, après les mots : " habitation ", supprimer le mot : " principale ". »

La parole est à M. Guy Malandain.

M. Guy Malandain. Dans son intervention sur l'article 1^{er} M. Guyard a expliqué la raison pour laquelle nous souhaitons supprimer le mot « principale » après le mot « habitation ».

De plus en plus de personnes, des professeurs par exemple, vivent périodiquement dans des lieux différents pour des raisons professionnelles. Les appartements qu'ils louent doivent tomber sous le coup de la loi. Or, si le mot « principale » figure dans le texte du projet de loi, on peut estimer que l'habitation reconnue comme « principale » doit être soumise à la loi et non la deuxième habitation. Donc, en supprimant ce mot, on évite toute confusion et l'on simplifie le texte.

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission a rejeté cet amendement. Chaque citoyen peut effectivement avoir plusieurs habitations, mais il est tenu d'en avoir une principale qui est l'habitation légale et fiscale. C'est à celle-ci que s'applique la loi. De plus, cet article entérine une jurisprudence de la Cour de cassation qui soustrait les résidences secondaires du champ d'application de la loi de 1982.

M. Jean-Claude Martinez. Par exemple, Nucci a plusieurs résidences.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement. La jurisprudence s'est prononcée sans ambiguïté sur la notion de résidence principale, y compris lorsqu'il y en a deux, comme c'est le cas pour les moniteurs de ski ou les moniteurs de voile qui ont une résidence pendant l'hiver et une autre pendant l'été ; c'est aussi le cas, me semble-t-il, pour les parlementaires.

M. Jean-Claude Martinez. Et pour les escrocs comme Chaliel !

M. Eric Raoult. Et pour Laignel !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 365. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Rigaud a présenté un amendement, n° 310, ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 1^{er}, supprimer les mots : " ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ". »

Cet amendement n'est pas défendu.

M. André Fanton, rapporteur pour avis, a présenté un amendement, n° 3, ainsi rédigé :

« Au début du deuxième alinéa de l'article 1^{er}, après les mots : " elles ne s'appliquent ", insérer les mots : " ni aux locaux meublés, " ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. C'est la conséquence de l'amendement que nous avons adopté tout à l'heure.

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission de la production a rejeté cet amendement. En effet, elle a souhaité exclure du champ d'application de la loi les locaux meublés dont les bailleurs exercent la profession définie par la loi du 2 avril 1949 et non tous les locaux meublés comme le prévoit cet amendement n° 3 - ce sera d'ailleurs l'objet de son amendement n° 104. Une exclusion de l'ensemble des locaux meublés risque en effet de fournir à certains bailleurs quelques occasions de tourner la loi.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est favorable à cet amendement.

Certains craignent que l'exclusion des locaux meublés soit une cause de fraude. Mais la loi doit-elle viser les cas exceptionnels d'irrégularité ou plutôt permettre de résoudre les vrais problèmes concrets ? Pour ma part, je penche pour la seconde solution.

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

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Le souci de la commission des lois est de garder l'esprit du texte du Gouvernement. Pour la commission de la production, ne doivent être exclues du champ d'application de la loi que les locations de locaux meublés dont les bailleurs exercent la profession de loueur en meublé et les locations de chambres meublées.

Bien sûr, on peut tout imaginer, tout prévoir, y compris les fraudes. Mais, le plus souvent, la présomption de la qualité de loueur professionnel en meublé jouera dès lors que le bailleur loue régulièrement et simultanément deux logements distincts de son habitation personnelle. Par conséquent, il ne me semble pas y avoir de possibilité de confusion.

Il y a toujours des cas marginaux. A l'occasion de l'examen de chaque article, on pourra en citer. Toutefois, M. le ministre a indiqué qu'on faisait la loi non pas pour des cas marginaux mais pour la réalité des choses. C'est pourquoi la commission des lois insiste pour que l'Assemblée adopte son amendement. C'est d'ailleurs parce qu'elle a voté cet amendement qu'elle avait proposé tout à l'heure, par son amendement précédent, d'exclure les meublés. Il s'agit d'une sorte de compensation, si je puis m'exprimer ainsi.

M. le président. La parole est à M. Guy Malandain, contre cet amendement.

M. Guy Malandain. Cet amendement n'est pas acceptable, mais je crois qu'on peut se mettre d'accord. Si l'amendement n° 3, présenté par la commission des lois, accepté par le ministre mais refusé par la commission de la production et des échanges, traite de cas marginaux, il touche aussi à des cas réels.

Cela signifie concrètement que si, dans un studio, on met une table, deux chaises, un réchaud et un lit, ce studio devient un logement meublé qui échappe aux contraintes de la loi - ou à son bénéfice puisque vous nous dites depuis ce

matin que c'est une loi extraordinaire. C'est vraiment un moyen pour ne pas appliquer la législation que nous sommes en train de voter.

Il me semble que l'amendement n° 104, qui sera présenté tout à l'heure, permettra d'éviter que l'on puisse tricher en dépensant 2 000 ou 3 000 francs à Conforama pour transformer un logement en faux meublé et le faire échapper ainsi aux dispositions de la loi.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 3.
(L'amendement est adopté.)

M. Guy Malandain. Première porte ouverte !

M. le président. MM. Deschamps, Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 189, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 1^{er}, substituer aux mots : " occupation d'un emploi ", les mots : " exécution d'un contrat de travail ". »

La parole est à M. Michel Peyret.

M. Michel Peyret. Cet amendement a pour objet d'éviter toute équivoque. En effet, si le logement est un accessoire du contrat de travail, incontestablement, la loi ne s'applique pas. Mais si, au contraire, le logement a été procuré avec l'aide de l'employeur et, par exemple, par le biais du l p. 100, la loi doit s'appliquer.

Notre amendement apporte une précision utile. Il est fondé sur des cas précis. Ainsi, des administrations, des établissements publics comme le Commissariat à l'énergie atomique possèdent-ils des logements où ils logent certains de leurs salariés sans qu'il s'agisse pour autant de logements de fonction. Or il est essentiel que la loi s'applique à ces catégories de locataires. D'où l'utilité de remplacer la formule vague « occupation d'un emploi », par celle beaucoup plus précise « d'exécution d'un contrat de travail ».

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement. Elle a jugé en effet plus satisfaisante l'expression qui figure dans le texte gouvernemental et qui est beaucoup moins contraignante pour les locataires.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Même avis que la commission : défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 189.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements, n° 104, 364, 4 et 496, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n° 104 et 364 sont identiques.

L'amendement n° 104 est présenté par M. Beaumont, rapporteur, M. Malandain et M. Deschamps ; l'amendement n° 364 est présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard.

Ces amendements sont ainsi libellés :

« Après les mots : " d'un emploi ", rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa de l'article 1^{er} : " ni aux locations consenties dans le cadre d'un contrat constituant un mode d'accès à la propriété, ni aux locations à caractère saisonnier, ni aux locaux meublés dont les bailleurs exercent la profession de loueur en meublé définie par la loi n° 49-458 du 2 avril 1949, ni aux locations de chambres meublées faisant partie du logement occupé par le bailleur ou, en cas de sous-location, par le locataire principal ". »

L'amendement n° 4 présenté M. André Fanton, rapporteur pour avis, est ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 1^{er}, supprimer les mots : " ni aux locations assorties d'une promesse de vente acceptée par le bénéficiaire ". »

L'amendement n° 496, présenté par M. Mathieu, est ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 1^{er}, substituer aux mots : " de vente acceptée par le bénéficiaire ", les mots : " unilatérale de vente acceptée en tant que telle par le bénéficiaire ". »

Monsieur le rapporteur, il me semble que l'adoption de l'amendement n° 3 de la commission des lois a des conséquences sur votre amendement n° 104, conséquences que vous allez certainement nous exposer en nous présentant votre amendement.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Mais si l'on vote l'amendement n° 4, cela aura plus de conséquences encore. Il faut donc commencer par l'amendement n° 4.

M. René Beaumont, rapporteur. En effet, monsieur le président, il faut examiner d'abord l'amendement n° 4, car cela va simplifier les choses !

M. le président. Vous préférez donc que nous examinions l'amendement n° 4 en premier ?

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Oui, c'est plus logique, monsieur le président.

M. le président. La parole est donc à M. Fanton, pour soutenir l'amendement n° 4.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Les amendements n° 104 et 364 présentent une sorte de récapitulation du sujet qui va être abordé tout à l'heure et du problème qui a été réglé par l'amendement n° 3.

Quant à l'amendement n° 4, il tend non pas à mettre en cause le texte du Gouvernement, mais à l'adapter. En effet, les contrats de location-accession sont par nature - je dis bien : par nature - exclus : l'accédant, c'est-à-dire celui qui est dans les lieux et qui va accéder à la propriété, n'est pas titulaire d'un droit locatif pendant la période considérée. Or maintenir le membre de phrase dont je propose la suppression ferait que l'occupant d'un local pourrait prétendre, à tort, disposer d'un droit locatif.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 104 et donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 4.

M. René Beaumont, rapporteur. La commission de la production, dans la parfaite logique de sa position sur l'amendement n° 3, a conclu au rejet de l'amendement n° 4. Elle a adopté l'amendement n° 104, que je souhaiterais, si cela était possible, retirer.

M. le président. La parole est à M. Malandain, pour défendre l'amendement n° 364.

M. Guy Malandain. Les amendements n° 104, 364 et 4 n'ont pas le même objet. L'amendement n° 364 me paraît être sans objet après l'adoption de l'amendement n° 3. Il s'agissait pour nous d'exclure de l'application de la loi les locaux meublés d'ordre professionnel pour des raisons que j'ai exposées. A partir du moment où l'on a ouvert une voie royale aux locaux comportant une table et deux chaises, l'amendement n° 104 n'apportera rien de plus, et je le regrette.

Je souhaiterais que l'amendement n° 364 soit mis aux voix, mais je ne suis pas sûr qu'il puisse l'être.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Pas en l'état !

M. le président. La parole est à M. Gilbert Mathieu, pour soutenir l'amendement n° 496.

M. Gilbert Mathieu. Je me rallie à l'avis de M. Fanton.

M. le président. Vous retirez donc l'amendement n° 496 ?

M. Gilbert Mathieu. En effet, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 496 est retiré.

Je vais d'abord mettre aux voix l'amendement n° 4. S'il est adopté, les amendements n° 104 et 364 deviendront sans objet...

M. Guy Malandain. Me permettez-vous de faire une mise au point, monsieur le président ?

M. le président. Je vous en prie, mon cher collègue.

M. Guy Malandain. L'amendement n° 364 ne traite pas du même problème que l'amendement n° 4. De ce fait, que l'amendement n° 4 soit ou non adopté, cela ne changera rien pour l'amendement n° 364.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Il tombera quand même !

M. Guy Malandain. C'est l'adoption de l'amendement n° 3 qui lui a enlevé son objet.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je suis favorable à l'interprétation de M. Malandain : l'amendement n° 364 est déjà tombé. J'ajoute que le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 4 défendu par M. Fanton.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 4.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, les amendements identiques n°s 104 et 364 n'ont plus d'objet.

MM. Deschamps, Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 191, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa de l'article 1^{er} par les mots : " ni aux locations meublées louées par des loueurs professionnels ". »

La parole est à M. Bernard Deschamps.

M. Bernard Deschamps. Même argumentation que pour l'amendement n° 190. Mais cet amendement tombe.

M. le président. L'amendement n° 191 n'a plus d'objet.

M. Gilbert Gantier a présenté un amendement n° 501, ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa de l'article 1^{er} par les mots : " ni aux logements pour la construction desquels un permis de construire a été délivré après le 1^{er} janvier 1986 ". »

Cet amendement n'est pas défendu.

M. Mathieu a présenté un amendement n° 497, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa de l'article 1^{er} par les mots : " ni aux baux emphytéotiques ". »

La parole est à M. Gilbert Mathieu.

M. Gilbert Mathieu. Cet amendement tend à exclure du champ d'application de la future loi les baux emphytéotiques. En effet, ces baux, d'une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, sont régis par certains articles du code rural et peuvent s'appliquer en tout ou en partie à des locaux d'habitation. L'adoption de cet amendement éviterait le chevauchement de plusieurs textes d'ordre public.

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

M. André Fenton, rapporteur pour avis. J'exprimerai un avis personnel.

La commission des lois n'a pas examiné cet amendement, mais je ferai observer à M. Mathieu que, si le problème des baux emphytéotiques n'est pas traité dans le projet de loi, c'est parce qu'il l'est dans cet énorme document qu'est le code rural. Ces baux échappent donc complètement à la législation que nous sommes en train d'élaborer.

La répétition de règles qui s'imposent à tous dans tous les textes que nous adopterons rendrait ceux-ci totalement illisibles.

Le titre V du code rural traite dans ses articles 451 et suivants de ce problème et, de ce fait, celui-ci n'a pas à être abordé dans la loi que nous sommes en train d'écrire.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Même position que le rapporteur pour avis : les baux emphytéotiques sont exclus du projet de loi et il n'y a pas de raison de le répéter ici.

M. le président. La parole est à M. Georges-Paul Wagner, contre l'amendement.

M. Georges-Paul Wagner. Un bail emphytéotique peut fort bien concerner une location d'appartement. Ce type de bail n'est pas exclu simplement parce qu'il s'agit d'un bail rural, mais du fait des dispositions d'ordre public contenues dans le projet de loi qui nous est soumis.

En effet, ce qui caractérise le bail emphytéotique, ce n'est pas seulement sa durée, mais c'est également le fait que le locataire prend en charge la quasi-totalité, sinon la totalité des réparations, souvent l'impôt foncier et d'autres charges que le présent texte exclut des charges assumées par le locataire.

L'amendement est donc inutile.

M. Gilbert Mathieu. J'ai satisfaction !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 497.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 1^{er}, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 1^{er}, ainsi modifié, est adopté.)

Article 2

M. le président. « Art. 2. - Le contrat de location est établi par écrit et un exemplaire original est remis à chacune des parties. Il précise sa date de prise d'effet et sa durée ainsi que la consistance et la destination de la chose louée.

« Il fixe le montant du loyer et le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu. Il détermine les modalités de paiement du loyer ainsi que ses modalités de révision éventuelle.

« Il doit également décrire les locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, énumérer les parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun.

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

« Chaque partie doit accepter, à tout moment, d'établir un contrat conforme aux dispositions du présent article.

« Seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. »

La parole est à M. Bernard Deschamps.

M. Bernard Deschamps. L'article 2, qui concerne les contrats de location, touche bien évidemment au problème du loyer. Aussi ne serez-vous pas surpris, mesdames, messieurs, qu'à cette occasion nous revenions sur quelques questions qui nous tiennent particulièrement à cœur, notamment sur celle de l'allocation logement. A cet égard, je rappelle que nous avons fait une proposition qui, malheureusement, une fois encore, a été déclarée irrecevable.

M. André Fenton, rapporteur pour avis. Ces propos sont tout à fait contraires au règlement, monsieur le président !

M. Bernard Deschamps. Nous avons proposé que l'âge à partir duquel cette allocation pourrait être perçue soit abaissée de cinq ans et que pourraient également en bénéficier les préretraités. Je rappelle, en effet, qu'aux termes de l'article 2 de la loi n° 71-582 du 16 juillet 1971, instituant l'allocation logement dite « spéciale », peuvent bénéficier de cette allocation les personnes âgées d'au moins soixante-cinq ans, ou d'au moins soixante ans en cas d'incapacité au travail.

Il nous semblerait tout à fait légitime que ces seuils d'âge soient abaissés, ce qui serait une juste conséquence de l'abaissement de l'âge de la retraite à soixante ans.

En outre, étendre le bénéfice de l'allocation logement aux préretraités serait la moindre des choses en une période où les gouvernements successifs et le grand patronat ont aggravé encore la crise et par conséquent les difficultés de la grande majorité de nos concitoyens.

Certes, vous allez me dire que cela ne concerne pas très précisément le contrat de location. Mais vous avouerez que tout ce qui touche au loyer touche de très près au contrat de location.

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

M. Jacques Guyard. Le contrat de location a une importance majeure pour les parties puisqu'il définit les règles du jeu réciproques. Dans la mesure où le projet de loi que nous discutons en ce moment risque d'aboutir à un alourdissement soit du loyer, soit des charges, soit des deux, il est certain que la référence au contrat de location risque d'être évoquée beaucoup plus souvent que précédemment dans les conflits qui ne manqueront pas de naître. C'est pourquoi il nous paraît important de préciser au maximum le contenu du texte, et c'est ce que nous proposerons par nos amendements.

M. le président. La parole est à Mme Martine Frachon.

Mme Mertine Frachon. Je formulerai d'abord une remarque, qui sera en fait un regret : je déplore infiniment que la commission des affaires culturelles, familiales et sociales n'ait pas été saisie pour avis, alors qu'elle l'avait été sur la loi de 1982. Il est d'ailleurs évident que les conséquences sociales de ce projet de loi concerneront cette commission, si j'ai bien compris ce qu'ont pu dire tous les orateurs.

J'en viens maintenant à l'article 2.

Si l'on en croit certains professionnels du logement qui ont été auditionnés en commission ou qui s'expriment fort abondamment dans la presse, les Français devraient consacrer au logement 25 p. 100 de leur revenu. En admettant que cette dépense élevée puisse être acceptée, une condition essentielle nous paraît devoir être satisfaite : aucune famille, aucun citoyen ne doit être exclu d'un logement convenable.

Dès lors que cette dépense est élevée par rapport au revenu, on doit reconnaître au locataire le droit à une information sur la chose louée en rapport avec son coût. Or nous nous apercevons qu'avec cet article 2 l'information sera quasiment réduite à néant.

L'information serait-elle à ce point contradictoire avec l'esprit libéral dont nous entendons parler quotidiennement ?

L'article 2 du projet réduit notamment le contrat de location à un inventaire des devoirs du locataire en gommant tout ce qui pourrait contribuer à une meilleure connaissance de sa part des conditions dans lesquelles il donne son accord au contrat.

Sur ce point, la loi de 1982 est bel et bien abrogée : en premier lieu, il n'y a plus de référence à l'éventuel contrat de prêt du Crédit foncier de France ou de la Caisse de coopération économique, ce qui évite de communiquer la référence au loyer plafond. Nous demanderons donc la réintroduction de cette disposition qui, pour le groupe socialiste, est importante.

En deuxième lieu, il n'y a plus de communication de la dernière quittance de loyer du locataire précédent, ce qui empêche de connaître l'évolution du loyer.

En troisième lieu, il n'y a plus de communication du texte de l'accord collectif, s'il existe. Là encore, nous demanderons la réintroduction d'une disposition qui va de soi.

Dans un admirable passage du rapport de la commission des lois, les suppressions de ces dispositions sont justifiées par la lourdeur et le coût de celles-ci. Quelques francs de photocopies tous les quatre ou six ans sont une charge trop lourde, dit-on à des propriétaires qui, par ailleurs, veulent encaisser des loyers représentant 25 p. 100 des revenus des locataires. Si nous en sommes là, monsieur le ministre, je n'espère pas une relance accélérée du marché !

L'information est toujours préférable à de mauvaises interprétations qui sont, de toute façon, sources de conflits et qui viennent encombrer les tribunaux. A force de simplifier, c'est, en définitive, la loi du plus fort qui s'impose et je crains que nous ne retournions au galop dans le passé.

M. le président. La parole est à M. Michel Peyrat.

M. Michel Peyrat. Avec cet article, nous en sommes toujours aux dispositions générales.

Puisqu'il est question du contrat de location et du montant du loyer, je voudrais aborder une question à laquelle nous sommes sensibles. Nous avions d'ailleurs déposé, à cet égard, un amendement avant l'article 1^{er}, qui a été examiné par la commission de la production et des échanges mais qui a, lui aussi, été déclaré irrecevable.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. C'est un festival !

M. Michel Peyrat. Il s'agissait pourtant d'une proposition extrêmement importante puisqu'elle tendait à permettre aux organismes d'H.L.M. de renégocier les prêts locatifs aidés dont ils avaient pu disposer depuis 1977 avec les conséquences que vous connaissez sur les loyers et la propre gestion de ces organismes.

Je rappelle, en effet, que les conditions actuelles des P.L.A. créent un déséquilibre structurel pour les organismes gestionnaires. En outre, les prêts actuels aboutissent à des loyers trop élevés qu'il conviendrait de revoir à la baisse, conformément à ce que proposait la commission présidée par notre collègue M. Badet après 1982. Il est vrai qu'ensuite le Gouvernement a renoncé à remettre en cause la loi et les financements de la réforme de 1977, ce qui facilite grandement aujourd'hui la tâche de ce gouvernement.

Nous proposons aujourd'hui un dispositif permettant de remplacer les actuels P.L.A. par des prêts bonifiés dont l'annuité de départ, fixée à 3 p. 100 du montant du nouveau prêt, progresserait ensuite à un rythme ne pouvant être supérieur aux quatre cinquièmes de l'indice annuel du coût de la construction ni au montant fixé par une éventuelle réglementation de la hausse des loyers. Cela permettrait aux organismes d'H.L.M. de sortir sainement des difficultés insurmontables dans lesquelles ils se trouvent en raison de la mise en œuvre de la loi de 1977.

M. le président. M. Roussel et les membres du groupe Front national (R.N.) ont présenté un amendement, n° 477, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 2. »

La parole est à M. Jean Roussel.

M. Jean Roussel. Je demande la suppression pure et simple de cet article pour la raison qu'en France a toujours existé le bail verbal. Je ne vois donc pas pourquoi on voudrait supprimer la possibilité à un locataire et à un propriétaire qui sont d'accord de conclure un tel bail. Sur quelles bases juridiques le maintiendrait-on, me demanderez-vous ? Vous n'avez qu'à reprendre le code civil, qui est bien écrit, clair et net, et vous le savez tellement bien que, pour ce qui concerne les baux professionnels, vous y renvoyez.

Dans ces conditions, je pense qu'il conviendrait de rétablir le bail verbal en France.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Rejet. En effet, la commission estime que le contrat écrit est l'un des éléments essentiels du dispositif législatif proposé par le Gouvernement.

L'amendement qui tend à supprimer ce contrat écrit, donc à faire droit au contrat verbal, nous paraît insuffisant pour lier par des liens contractuels assez forts le bailleur et le preneur.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Compte tenu de l'expérience, et des faiblesses constatées avant 1981, la nécessité d'un bail écrit, comprenant les éléments définis par la loi, n'est plus contestée par personne, ni par les locataires, bien sûr, ni par les propriétaires.

Je comprends le souci des auteurs de l'amendement de revenir totalement aux vertus du contrat libre. Mais l'expérience montre que le Gouvernement doit se montrer attentif à l'existence de la notion de bail écrit liant les parties. C'est la raison pour laquelle je suis défavorable à l'amendement défendu par M. Roussel.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 477.

M. Bernard Deschamps. Contre !
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. André Fanton, rapporteur pour avis, a présenté un amendement, n° 5, ainsi rédigé :

« Substituer aux trois premiers alinéas de l'article 2 les alinéas suivants :

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

- « - sa date de prise d'effet et sa durée ;
- « - la consistance et la destination de la chose louée ;
- « - la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;

- « - le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;

- « - le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

« Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de l'arrivée et du départ du locataire, est annexé au contrat. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. La commission des lois a pensé que la rédaction proposée péchait par confusion.

En effet, le Gouvernement a essayé de reprendre le texte de la loi Quilliot en le réécrivant dans un style différent et en déplaçant certains éléments. Finalement, personne ne s'y retrouve.

La commission des lois a donc proposé à son tour une nouvelle rédaction en insérant dans cet article 2 une partie de l'article 4 du projet, celle qui concerne l'état des lieux. Elle a estimé préférable de faire figurer dans le même article les mentions que doit comporter le contrat de location et la nécessité d'établir un état des lieux.

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

M. René Beaumont, rapporteur. Avis favorable de la commission de la production qui a apprécié cette nouvelle rédaction et l'introduction de dispositions de l'article 4 dans l'article 2.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. La rédaction est peut-être un peu plus précise...

Le Gouvernement n'a donc pas d'objection à émettre à l'encontre de la proposition de la commission des lois.

M. Jacques Guyard. Monsieur le président, nous vous faisons parvenir le texte d'un sous-amendement que nous venons de confectionner.

M. le président. Sur l'amendement n° 5, je suis saisi déjà d'un sous-amendement n° 490 que je vais appeler avant que vous ne me saisissiez du vôtre, monsieur Guyard.

M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un sous-amendement, n° 490, ainsi rédigé :

« Après la première phrase du dernier alinéa de l'amendement n° 5, insérer la phrase suivante :

« Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage. »

La parole est à M. Bernard Deschamps.

M. Bernard Deschamps. Nous souhaitons, en effet, que pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire puisse demander - chacun comprendra pourquoi - que l'état des lieux soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

Lorsqu'un locataire emménage l'été, l'état des lieux établi alors ne peut évidemment indiquer si le chauffage, surtout s'il est collectif, fonctionne parfaitement.

Dresser un état des lieux complémentaire, pour le chauffage, pendant le premier mois de la période de chauffage, c'est une simple mesure d'équité à l'égard du locataire.

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission de la production a refusé ce sous-amendement, au même titre que des amendements analogues tendant à prendre en compte les périodes de chauffe. L'insertion d'une telle disposition dans ce texte nous est apparue comme absolument inutile et superflue.

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

M. André Fenton, rapporteur pour avis. La commission des lois a considéré qu'il y avait deux raisons de supprimer cette disposition inscrite dans le projet à l'article 4.

D'abord, si l'Assemblée commence à entrer dans des détails de ce genre, elle risque d'adopter un texte illisible.

Surtout, un état des lieux doit être effectué au moment où le locataire entre. Naturellement, si le chauffage du local loué ne fonctionne pas, alors que le chauffage est prévu, le bailleur n'a pas livré le local dans les conditions où il aurait dû l'être ! Un locataire entre dans le local au mois de juin, par exemple et un état des lieux est dressé. Ensuite, au mois d'octobre, il s'aperçoit peut-être que le chauffage ne fonctionne pas. C'est une constatation objective. Mais qu'est-ce que le premier mois de la période de chauffe ? Quel jour commence-t-il ? Quel jour finit-il ? Selon les hivers, c'est une donnée variable !

En définitive, ce sous-amendement équivaut à placer le locataire dans une situation d'infériorité. (*Exclamations sur les bancs des groupes socialiste et communiste.*)

Un état des lieux s'établit au moment où on entre dans les lieux !

Si le chauffage ne fonctionne pas, il s'agit là d'une constatation objective du locataire ! Ce n'est pas en imposant un constat supplémentaire « pendant le premier mois de la période de chauffe » qu'on protégera le locataire, au contraire !

C'est pourquoi la commission des lois a proposé le rejet de ce sous-amendement.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Défavorable, par souci de simplicité du texte. En fait, cette disposition n'avait pas une grande portée. Elle se révèle inutile. Il va de soi que, au titre de ses obligations définies à l'article 6, le bailleur est tenu de délivrer le logement en bon état - ce qui implique que les réparations de toute sorte aient été effectuées et, que les équipements soient en bon état de fonctionnement. Le chauffage fait partie, à l'évidence, de ces obligations.

Monsieur le président, sur l'amendement n° 5, le Gouvernement dépose à son tour un sous-amendement, car il convient de remédier à une carence éventuelle concernant l'obligation de dresser un état des lieux. Ce dernier est l'un des éléments essentiels de la passation du contrat. Or si M. le rapporteur pour avis a repris dans son amendement une partie de l'article 4 de notre projet, il en a négligé une autre.

Il convient donc de compléter la première phrase du dernier alinéa de l'amendement n° 5, après le mot « locataire », par les mots : « ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié ».

M. le président. Monsieur le ministre, M. Malandain et M. Guyard viennent de me faire parvenir un sous-amendement n° 553, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du dernier alinéa de l'amendement n° 5, après les mots : " du locataire ", insérer les mots : " ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié ". »

Ce sous-amendement est identique à celui que présente à l'instant le Gouvernement.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Très exactement, monsieur le président.

M. le président. Auparavant, nous allons en terminer avec le sous-amendement en discussion.

Je mets aux voix le sous-amendement n° 490.

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

M. le président. Je viens donc d'être saisi de deux sous-amendements identiques.

Le premier sous-amendement, n° 553, est présenté par MM. Malandain, Guyard, Pezet et Ochler ; le second est présenté par le Gouvernement.

Ces sous-amendements sont ainsi rédigés :

« Dans la première phrase du dernier alinéa de l'amendement n° 5, après les mots : " du locataire ", insérer les mots : " ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié ". »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. André Fenton, rapporteur pour avis. Ces sous-amendements reprennent une partie du texte de l'article 4 que la commission des lois avait volontairement abandonnée.

Dans l'esprit de la commission, si l'état des lieux devait figurer à l'article 2, ce n'était pas simplement par souci de simplification : c'était aussi, précisément, pour renforcer l'obligation d'établir l'état des lieux.

Aux termes de l'article 2, dans la rédaction de la commission, le contrat de location doit préciser la date de prise d'effet et sa durée, la consistance et la destination de la chose louée, la désignation des locaux, le montant du loyer, le montant du dépôt de garantie. Un état des lieux est annexé au contrat. A défaut, il n'y a pas de contrat. Pourquoi préciser que huit jours après, par exemple, on ira chercher un

huissier pour dresser un état des lieux ? Il n'y a pas de contrat tout simplement. L'état des lieux doit être consubstantiel au contrat lui-même.

Si l'Assemblée adopte le sous-amendement proposé par le Gouvernement et étrangement par M. Malandain, ou par M. Malandain et étrangement par le Gouvernement, en définitive, elle affaiblira l'obligation d'établir un état des lieux.

La commission des lois considère que ces sous-amendements ne vont pas dans le bon sens puisqu'ils affaiblissent l'obligation. Ils signifient simplement que l'on peut passer un contrat de location sans état des lieux et voir ensuite ! Voilà qui est mauvais ; si aucune des parties, même la plus diligente, ne demande d'exploit d'huissier, il n'y aura pas d'état des lieux. Nous, nous prévoyons un contrat de location et un état des lieux annexé.

En d'autres termes, la commission n'a pas simplement changé de place certaines données. Elle a voulu montrer que l'état des lieux était un élément fondamental du contrat de location.

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

M. Jacques Guyard. Monsieur le ministre, vous avez déclaré qu'il était essentiel que les locataires soient particulièrement protégés pendant la période de transition.

Les choses s'annoncent mal !

M. Jean Roussel. Pourquoi ?

M. Jacques Guyard. Je pense à votre refus du sous-amendement concernant la période de chauffe. (*Exclamation sur les bancs du groupe du R.P.R.*) Tous ceux qui ont passé un contrat de location savent que ce n'était pas négligeable. Des locataires se sont souvent fait prendre, découvrant que le chauffage ne fonctionnait pas, mais après leur installation.

Quant au sous-amendement que je souhaitais défendre, je suis heureux que le Gouvernement l'ait repris à son compte.

Selon M. le rapporteur pour avis, sans état des lieux, il n'y aura pas de bail : alors le locataire entrera dans le local loué et il se trouvera très exactement dans une situation que nous venons de refuser ? La location sera verbale, et le bail verbal. Il n'y aura pas de texte, aucune référence, ni pour l'un ni pour l'autre ? Dans ce cas, on sait bien qui, du bailleur ou du preneur, est le plus fort.

C'est pourquoi il me paraît essentiel de reprendre une disposition contenue dans l'article 4 du projet. C'était un bon article à notre avis : en particulier, il précisait que si l'état des lieux était établi à l'initiative de la partie la plus diligente, par huissier de justice, les frais seraient partagés par moitié. C'est le moyen d'établir une moralité dans l'affaire !

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission de la production n'a pas examiné ces sous-amendements.

A titre personnel, je suis favorable à la proposition du Gouvernement.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. L'existence d'un état des lieux est une garantie contre d'éventuels litiges ultérieurs.

Dans le cas où le document doit être établi par huissier, il faut que la loi précise qu'il y a partage équitable des charges.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement tient à ce sous-amendement.

M. le président. Monsieur Gilbert Mathieu, vous m'avez demandé la parole contre les sous-amendements ?

M. Gilbert Mathieu. Monsieur le président, si l'amendement n° 5 est adopté, mon amendement n° 498 tombera.

Je souhaite intervenir tout de suite - contre les deux sous-amendements, si nécessaire.

M. le président. En effet, et comme cette affaire est complexe, je vous donne la parole avant de mettre aux voix les deux sous-amendements.

M. Gilbert Mathieu. La chronologie, si je puis ainsi m'exprimer, m'inquiète : s'il n'y a pas d'état des lieux « annexé au contrat », la location sera verbale. C'est ce que je viens d'entendre dire. Comment peut-on annexer un état des lieux à un contrat ? En principe, ce dernier précise l'entrée du locataire

dans le local. Faudra-t-il que le locataire soit déjà installé dans les lieux pour qu'on puisse dresser l'état des lieux et établir ensuite le contrat ?

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

M. Jacques Guyard. Je conseille à notre collègue Gilbert Mathieu d'accompagner un candidat à la location ou un agent immobilier dans une tournée hebdomadaire. Il verra comment on procède : dans les huit jours l'état des lieux est établi et tout est réglé.

M. Gilbert Mathieu. L'état des lieux ne peut pas alors être annexé au contrat !

Plusieurs députés du groupe socialiste. Si ! si !

M. le président. Mes chers collègues, restons-en là !

Je mets aux voix, par un seul vote, le sous-amendement du Gouvernement et le sous-amendement, n° 553, de M. Malandain.

(Ces sous-amendements sont adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 5, modifié par les sous-amendements adoptés.

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

M. le président. En conséquence, les amendements n° 311 de M. Rigaud, 337 de M. Fèvre, 498 de M. Mathieu, 366 de M. Malandain et 312 de M. Rigaud tombent.

Je suis saisi de trois amendements, n° 192, 367 et 193, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 192, présenté par MM. Deschamps, Chomat et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Après le troisième alinéa de l'article 2, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsque le local fait l'objet d'un contrat de prêt conclu avec le Crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique, le contrat de location mentionne la référence du contrat de prêt. »

L'amendement n° 367, présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard, est ainsi rédigé :

« Après le quatrième alinéa de l'article 2, insérer les alinéas suivants :

« Lorsque le local fait l'objet de prêt conclu avec le Crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique, le contrat de location mentionne la référence du contrat de prêt.

« A l'exemplaire qui est remis au locataire doit être annexée, le cas échéant, une copie de l'accord collectif mentionné à l'article 41. »

L'amendement n° 193, présenté par M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Après le quatrième alinéa de l'article 2, insérer les alinéas suivants :

« A l'exemplaire qui est remis au locataire, doivent être annexées :

« - le cas échéant, une copie de la dernière quittance du locataire précédent ne mentionnant pas le nom de celui-ci, ainsi qu'une copie de l'état des lieux établi lors du départ de ce locataire ;

« - le cas échéant, une copie de l'accord collectif mentionné à l'article 41. »

La parole est à M. Paul Mercieca, pour soutenir l'amendement n° 192.

M. Paul Mercieca. Monsieur le président, je défendrai en même temps les amendements n° 192 et 193.

M. le président. Volontiers, monsieur Mercieca.

M. Paul Mercieca. Il importe que le locataire, lorsqu'il va signer son contrat de location, ait entre les mains tous les éléments pour apprécier quelle sera l'étendue de ses obligations. Or comment peut-il savoir de quelle manière a été calculé le montant de son loyer s'il n'a pas connaissance : du contrat de prêt éventuellement conclu par son bailleur avec le Crédit foncier de France, ou avec la caisse centrale de coopération économique ; de l'accord collectif, mentionné à l'article 41, qui a pu être signé antérieurement à son arrivée dans les lieux par une amicale de locataires et le bailleur ; de la quittance du locataire précédent ?

Ne pas prévoir ces documents indispensables, ce serait la porte ouverte aux loyers fixés n'importe comment, aux conflits et aux procès.

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard, pour défendre l'amendement n° 367.

M. Jacques Guyard. Il s'agit du même problème : il faut informer complètement le candidat locataire sur l'ensemble des données qui vont servir à déterminer son loyer.

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission a donné un avis négatif. Elle a considéré, en effet, qu'un contrat entre bailleur et locataire n'avait pas à contenir certaines dispositions, en particulier la quittance du locataire précédent ou tout autre document qui n'a rien à voir avec un contrat.

Un contrat se discute, en principe, sur trois points : la chose louée, la durée et le prix. C'est ainsi que nous comprenons le contrat, et je crois que c'est ainsi que le Gouvernement l'entend, en tout cas dans le projet.

Il n'a pas à contenir d'autres éléments d'appréciation.

La commission propose donc le rejet de ces trois amendements.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Avis défavorable, pour les mêmes raisons que celles indiquées par le rapporteur de la commission de la production.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 192. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 367. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 193. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Rigaud a présenté un amendement, n° 313, ainsi rédigé :

« Supprimer les deux derniers alinéas de l'article 2. »

La parole est à M. Germain Gengenwin.

M. Germain Gengenwin. Monsieur le président, à la suite de l'adoption de l'amendement n° 5, vous avez fait tomber l'amendement n° 311. Notre collègue Rigaud voulait rendre obligatoire le contrat par écrit.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Il est obligatoire !

M. Germain Gengenwin. Ce n'était pas exactement la même chose.

M. le président. Monsieur Gengenwin, c'est un problème technique : puisque le début de l'article avait été rédigé autrement, l'amendement de M. Rigaud n'avait plus d'objet. Je n'y suis pour rien ! (Sourires.)

M. André Fanton, rapporteur pour avis. D'ailleurs M. Rigaud a satisfaction. L'indicatif indique une obligation.

M. le président. Venons-en à l'amendement n° 313, monsieur Gengenwin.

M. Germain Gengenwin. Par cet amendement, M. Rigaud propose de supprimer les deux derniers alinéas de l'article 2 car, les droits et obligations des deux parties étant les mêmes, l'établissement d'un contrat de location est obligatoire aussi bien pour le bailleur que pour le locataire.

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

M. René Beaumont, rapporteur. En adoptant l'amendement n° 6 de la commission des lois qui supprime l'avant-dernier alinéa de l'article 2, la commission saisie au fond a partiellement satisfait le souhait de l'auteur de l'amendement n° 313. Toutefois, elle estime nécessaire de maintenir le dernier alinéa, selon lequel « seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions du présent article », soit dans sa rédaction actuelle, soit, mieux encore, dans celle qui nous sera proposée par M. le rapporteur pour avis à l'amendement n° 7.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Si nous pouvions examiner l'amendement n° 6...

M. le président. Statuons d'abord sur l'amendement n° 313 qui prévoit la suppression des deux derniers alinéas ; s'il est repoussé, nous en viendrons à l'amendement n° 6 qui ne supprime que l'avant-dernier.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Alors, avis défavorable sur l'amendement n° 313.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 313. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. André Fanton, rapporteur pour avis, a présenté un amendement, n° 6, ainsi rédigé :

« Supprimer l'avant-dernier alinéa de l'article 2. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Si vous le permettez, monsieur le président, je défendrai en même temps les amendements nos 6 et 7, qui forment un tout.

M. le président. Je suis en effet saisi d'un amendement n° 7, présenté par M. André Fanton, rapporteur pour avis, et qui est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa de l'article 2 :

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

Veuillez poursuivre, monsieur Fanton.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. En proposant la suppression des deux derniers alinéas de l'article 2, M. Rigaud, lui aussi, traitait globalement le problème. En l'occurrence, il est difficile de séparer ces amendements, bien que l'un soit de suppression et l'autre de rédaction, car ils tirent tous deux les conséquences des dispositions précédentes de l'article.

Par l'amendement n° 6, la commission des lois propose de supprimer l'alinéa suivant : « Chaque partie doit accepter, à tout moment, d'établir un contrat conforme aux dispositions du présent article. » Elle considère, en effet, que ce paragraphe est parfaitement inutile puisqu'il n'est pas assorti d'une sanction.

Au dernier alinéa, le Gouvernement propose le texte suivant : « Seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. » La commission des lois a pensé qu'on pouvait formuler la même idée dans un sens plus favorable au locataire en écrivant : « Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. » La différence nous semble notable parce que, si le locataire se prévaut de la violation de ces dispositions, la conséquence en est la nullité du bail qu'il a signé. En quelque sorte, il se trouve pénalisé par le fait que le bailleur n'a pas rempli ses obligations, ce qui n'est pas le cas si l'on retient la formulation de l'amendement n° 7.

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

M. René Beaumont, rapporteur. La commission a adopté l'amendement n° 6 mais a rejeté l'amendement n° 7. A titre personnel, je préfère néanmoins la rédaction proposée par la commission des lois à celle du projet de loi.

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

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement partage la position de la commission des lois. Il est donc favorable aux deux amendements.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 6. (L'amendement est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Georges-Paul Wagner, contre l'amendement n° 7.

M. Georges-Paul Wagner. La violation de l'article 2, dont les dispositions sont d'ordre public comme toutes celles du titre 1^{er}, entraîne nécessairement la nullité d'ordre public du contrat de location. Or, je ne vois pas comment l'une des parties pourrait ne pas se prévaloir à l'encontre de l'autre

d'une nullité d'ordre public. Par conséquent, que ce soit dans la rédaction du projet ou dans celle de l'amendement n° 7, la disposition proposée n'est pas acceptable.

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

M. André Fanton, rapporteur pour avis. C'est précisément parce que ces dispositions sont d'ordre public que la commission des lois a proposé cette rédaction. Elle a considéré que quelqu'un qui n'a pas intérêt à se prévaloir d'une nullité ne peut pas y être contraint. S'il veut ne pas voir ce qui saute aux yeux, il ne le voit pas. Mais, dans la rédaction du Gouvernement, seul le locataire peut agir, avec pour sanction la nullité du contrat. Nous pensons donc qu'il faut faire le contraire, c'est-à-dire interdire au bailleur de se réclamer de cette violation pour obtenir une nullité à son profit.

M. le président. La parole est à M. Georges-Paul Wagner, pour un mot.

M. Georges-Paul Wagner. Même le juge peut soulever d'office la nullité d'ordre public. Je ne vois donc pas comment le bailleur ne pourrait pas s'en prévaloir.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. C'est précisément l'objet de l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 7.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 2, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 2, ainsi modifié, est adopté.)

M. Guy Malandain. Je demande la parole pour un rappel au règlement.

M. le président. La parole est à M. Guy Malandain, pour un rappel au règlement.

M. Guy Malandain. C'est sur nos conditions de travail que je veux intervenir, mais je m'efforcerai de le faire avec gentillesse, et donc avec humour.

Cet hémicycle n'est pas régi par les dispositions de la loi Quillot et ne le sera pas davantage par celles de la loi Méhaignerie. Mais cela ne me semble pas une raison suffisante pour qu'il échappe à toute norme de confort et d'habitabilité, (Sourires.) Or il y fait vraiment très chaud, et nous sommes nombreux à nous en plaindre.

Si nous devons continuer à siéger à raison de trois séances par jour, demain...

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Il n'est prévu que deux séances demain !

M. Guy Malandain. ... et la semaine prochaine, ce sera certainement très pénible. Y a-t-il un moyen technique pour rafraîchir cet hémicycle, ou au moins pour l'aérer ? (Sourires et applaudissements sur de nombreux bancs.)

M. le président. Je transmettrai votre remarque au président de l'Assemblée nationale. Mais, si cela peut vous consoler, je vous rappelle, après M. Fanton, que demain, ou plutôt aujourd'hui, deux séances seulement sont prévues. (Sourires.)

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

2

DÉPÔT DE RAPPORTS

M. le président. J'ai reçu de M. Dominique Bussereau un rapport fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur le projet de loi organique, adopté par le Sénat, relatif au régime électoral de la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon (n° 255).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 261 et distribué.

J'ai reçu de M. Dominique Bussereau un rapport fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur le

projet de loi, adopté par le Sénat, relatif au régime électoral de la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon (n° 256).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 262 et distribué.

J'ai reçu de M. Henri Cuq un rapport fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur la proposition de résolution tendant à la création d'une commission d'enquête sur les conséquences de l'entrée de l'Espagne et du Portugal dans la Communauté économique européenne (n° 152).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 263 et distribué.

J'ai reçu de M. Robert-André Vivien un rapport fait au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan, sur le projet de loi portant diverses mesures relatives au financement des retraites et pensions (n° 259).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 296 et distribué.

3

DÉPÔT DE PROPOSITIONS DE LOI

M. le président. J'ai reçu de M. Claude Birraux une proposition de loi tendant à l'harmonisation du régime fiscal des couples mariés et des couples en état de concubinage.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 264, distribuée et renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du Plan, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Claude Birraux une proposition de loi visant à faciliter le développement du logement locatif privé.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 265, distribuée et renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Claude Birraux une proposition de loi visant à faciliter l'acquisition des terrains par les accédants à la propriété.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 266, distribuée et renvoyée à la commission de la production et des échanges, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Guy Ducloné et plusieurs de ses collègues une proposition de loi tendant à ce qu'en matière de protection sociale chacun bénéficie de plein droit des dispositions plus favorables contenues dans les lois promulguées et publiées postérieurement à la date d'entrée en jouissance des prestations.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 267, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Alain Griotteray une proposition de loi tendant à rétablir le titre de préfet.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 268, distribuée et renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Jean-Louis Masson une proposition de loi permettant de choisir pour les enfants le nom du père ou celui de la mère.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 269, distribuée et renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Pierre Mauger une proposition de loi tendant à permettre le départ à la retraite, dès l'âge de cinquante-cinq ans, des anciens combattants ayant servi en Afrique du Nord pendant la période s'étendant du 1^{er} janvier 1952 au 2 juillet 1962, qui sont demandeurs d'emploi, en fin de droits ou pensionnés à un taux égal ou supérieur à 60 p. 100.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 270, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Pierre Mauger et plusieurs de ses collègues une proposition de loi tendant à prendre en compte pour l'octroi d'une retraite anticipée, la durée du séjour effectué au titre du service militaire en Afrique du Nord entre le 1^{er} janvier 1952 et le 2 juillet 1962.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 271, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Jean-Pierre Roux une proposition de loi tendant à instituer une garantie de paiement des prestations contractuelles relevant de l'article 1779-3^o du code civil.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 272, distribuée et renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Roland Nungesser une proposition de loi tendant à instaurer quatre cas d'exception à la loi du 9 octobre 1981 abolissant la peine de mort.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 273, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Maurice Adevah-Pœuf et plusieurs de ses collègues une proposition de loi tendant à assouplir les conditions d'attribution de la carte de combattant volontaire de la Résistance.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 274, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Bernard Deschamps et plusieurs de ses collègues une proposition de loi tendant à permettre le départ à la retraite anticipée à l'âge de cinquante-cinq ans aux anciens combattants d'Algérie, de Tunisie et du Maroc, demandeurs d'emploi en fin de droits ou pensionnés à un taux égal ou supérieur à 60 p. 100.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 275, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Paul Chomat et plusieurs de ses collègues une proposition de loi tendant à la reconnaissance de la pathologie propre aux anciens combattants d'Algérie, de Tunisie et du Maroc.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 276, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Daniel Le Meur et plusieurs de ses collègues une proposition de loi tendant à prendre en compte la durée du séjour en Afrique du Nord, de 1952 à 1962, des anciens combattants pour une retraite anticipée.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 277, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Henri Michel et plusieurs de ses collègues une proposition de loi relative à l'appellation d'origine « olives de Nyons » ou « olives noires de Nyons » et « huile d'olive de Nyons ».

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 278, distribuée et renvoyée à la commission de la production et des échanges, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Rodolphe Pesce et plusieurs de ses collègues une proposition de loi tendant à étendre les compétences du comité interprofessionnel des vins des Côtes du Rhône, Côtes du Ventoux, Coteaux du Tricastin modifiant la loi n° 79-532 du 4 juillet 1979 et la loi n°55-1535 du 28 novembre 1955.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 279, distribuée et renvoyée à la commission de la production et des échanges, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Bernard Stasi une proposition de loi tendant à la reconnaissance du statut d'interné et de déporté aux prisonniers civils de la province de Nghe-An, détenus par le Viêt-Minh entre 1946 et 1954.

* La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 280, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Bruno Durieux une proposition de loi tendant à limiter le cumul de certaines activités dans le secteur de la communication.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 281, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Lucien Richard une proposition de loi tendant à rétablir le Mérite social.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 282, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Lucien Richard une proposition de loi tendant à créer la carte médicale d'urgence.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 283, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Lucien Richard une proposition de loi tendant à modifier l'article L. 353-1 du code de la sécurité sociale afin de supprimer les conditions de ressources et de durée de mariage pour l'ouverture du droit à pension de réversion.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 284, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Lucien Richard une proposition de loi relative à la retraite des professions libérales.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 285, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Henri Louet une proposition de loi tendant à compléter et modifier la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 286, distribuée et renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la

République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Jean-Louis Masson une proposition de loi tendant à instituer une délégation parlementaire pour établir le bilan des suites données aux propositions du médiateur.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 287, distribuée et renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Joseph-Henri Maujoutan du Gasset une proposition de loi tendant à dégager, en l'absence de faute, la responsabilité personnelle des magistrats municipaux.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 288, distribuée et renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Joseph-Henri Maujoutan du Gasset une proposition de loi tendant à rendre obligatoire la signalisation de l'abandon, par leurs occupants, des véhicules accidentés.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 289, distribuée et renvoyée à la commission de la production et des échanges, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Joseph-Henri Maujoutan du Gasset une proposition de loi tendant à instituer une nouvelle catégorie de dispense d'obligation du service national actif ; dispense fondée sur la défense de l'emploi.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 290, distribuée et renvoyée à la commission de la défense nationale et des forces armées, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Roland Blum une proposition de loi tendant à accorder aux personnes employant du personnel à des tâches familiales ou ménagères un abattement pour le calcul de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 291, distribuée et renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du Plan, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Olivier Guichard une proposition de loi tendant à modifier la loi n° 83-66 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83-8 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 292, distribuée et renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. André Thien Ah Koon une proposition de loi tendant à créer un département français et une région française de l'océan Indien.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 293, distribuée et renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. André Lajoinie et plusieurs de ses collègues une proposition de loi tendant à développer l'agriculture française en améliorant les conditions de vie et de travail des exploitants agricoles familiaux.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 294, distribuée et renvoyée à la commission de la production et des échanges, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Claude Birraux une proposition de loi tendant à autoriser les collectivités locales à accorder des subventions d'investissement aux établissements d'enseignement privé sous contrat d'association.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 295, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

4

ORDRE DES TRAVAUX

M. le président. Aujourd'hui, à neuf heures trente, première séance publique :

Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi n° 215 tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux (rapport n° 258 de M. René Beaumont, au nom de la commission de la production et des échanges).

A quinze heures, deuxième séance publique :
Suite de l'ordre du jour de la première séance.

La séance est levée.

(La séance est levée le vendredi 18 juillet 1986, à zéro heure quarante.)

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

LOUIS JEAN

CONVOCATION DE LA CONFÉRENCE DES PRÉSIDENTS

La conférence, constituée conformément à l'article 48 du règlement, est convoquée pour le **mardi 22 juillet 1986**, à dix heures trente, dans les salons de la présidence.

NOMINATION DE RAPPORTEURS

COMMISSION DES AFFAIRES CULTURELLES, FAMILIALES ET SOCIALES

M. Michel Pelchat a été nommé rapporteur pour avis du projet de loi (n° 259) portant diverses mesures relatives au financement des retraites et pensions, dont l'examen au fond a été renvoyé à la commission des finances, de l'économie générale et du Plan.

COMMISSIONS AD HOC

COMMISSION AD HOC CHARGÉE D'EXAMINER LA DEMANDE DE LEVÉE DE L'IMMUNITÉ PARLEMENTAIRE D'UN MEMBRE DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE (N° 252)

Bureau de la commission

Dans sa séance du jeudi 17 juillet 1986, la commission a nommé :

Président. - M. André Fanton.

Vice-présidents. - MM. Philippe Bassinet, Pierre Micaux.

Secrétaires. - MM. Jean-Jacques Hiest, Michel Sapin.

COMMISSION AD HOC CHARGÉE D'EXAMINER LA DEMANDE DE LEVÉE DE L'IMMUNITÉ PARLEMENTAIRE D'UN MEMBRE DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE (N° 254)

Bureau de la commission

Dans sa séance du jeudi 17 juillet 1986, la commission a nommé :

Président. - M. Emmanuel Aubert.

Vice-présidents. - MM. Philippe Bassinet, Jean Brocard.

Secrétaires. - MM. Jean-Michel Belorgey, Georges-Paul Wagner.

ANNEXE AU PROCES-VERBAL

de la 3^e séance

du jeudi 17 juillet 1986

SCRUTIN (N° 305)

sur la motion de renvoi en commission, présentée par M. Paul Mercieca et les membres du groupe communiste, du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accèsion à la propriété de logements sociaux.

Nombre de votants 354
 Nombre des suffrages exprimés 353
 Majorité absolue 177

Pour l'adoption 35
 Contre 318

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

ANALYSE DU SCRUTIN

Groupes socialistes (207) :

Abstention volontaire : 1. - M. Jean-Michel Boucheron (Charente).

Non-votants : 206.

Groupes R.P.R. (164) :

Contre : 152.

Non-votant : 2. - MM. Pierre Bachelet et Jacques Chaban-Delmas, président de l'Assemblée nationale.

Groupes U.D.F. (129) :

Contre : 128.

Excusé : 1. - M. Albert Brochard.

Groupes Front national (R.N.) (33) :

Contre : 33.

Groupes communistes (35) :

Pour : 35.

Non-inscrites (9) :

Contre : 5. - MM. Daniel Bernardet, Yvon Briant, Bruno Chauvierre, Jean Royer et André Thien Ah Koon.

Non-votants : 4. - MM. Robert Borrel, Hubert Gouze, Michel Lambert et André Pinçon.

Ont voté pour

MM.

Ansart (Gustave)
 Asensi (François)
 Auchède (Rémy)
 Barthe (Jean-Jacques)
 Bocquet (Alain)
 Bordu (Gérard)
 Chomat (Paul)
 Combrisson (Roger)
 Deschamps (Bernard)
 Ducloné (Guy)
 Fiterman (Charles)
 Gaysnot (Jean-Claude)
 Giard (Jean)

Mme Goeuriot (Colette)
 Gremetz (Maxime)
 Hage (Georges)
 Hermier (Guy)
 Hoarau (Elie)
 Mme Hoffmann (Jacqueline)
 Mme Jacquaint (Muguette)
 Jarosz (Jean)
 Lajoinie (André)
 Le Meur (Daniel)

Leroy (Roland)
 Marchais (Georges)
 Mercieca (Paul)
 Montdargent (Robert)
 Moutoussamy (Ernest)
 Peyret (Michel)
 Porelli (Vincent)
 Reysier (Jean)
 Rigout (Marcel)
 Rimbault (Jacques)
 Roux (Jacques)
 Vergès (Paul)

Ont voté contre

MM.

Abelin (Jean-Pierre)
 Allard (Jean)
 Alphandéry (Edmond)
 André (René)
 Anquer (Vincent)

Arteckx (Maurice)
 Arrighi (Pascal)
 Auberger (Philippe)
 Aubert (Emmanuel)
 Aubert (François d')

Audinot (Gautier)
 Bachelot (François)
 Baekeroot (Christian)
 Barate (Claude)
 Barbier (Gilbert)

Barnier (Michel)
 Barre (Raymond)
 Barrot (Jacques)
 Baumel (Jacques)
 Bayard (Henri)
 Bayrou (François)
 Beaujean (Henri)
 Beaumont (René)
 Bécam (Marc)
 Bechter (Jean-Pierre)
 Bégault (Jean)
 Béguet (René)
 Benoit (René)
 Benouville (Pierre de)
 Bernard (Michel)
 Bernardet (Daniel)
 Bernard-Reymond (Pierre)
 Besson (Jean)
 Bichet (Jacques)
 Bigard (Marcel)
 Birraux (Claude)
 Blanc (Jacques)
 Bleuler (Pierre)
 Blot (Yvan)
 Blum (Roland)
 Mme Boisseau (Marie-Thérèse)
 Bollengier-Stragier (Georges)
 Bompard (Jacques)
 Bonhomme (Jean)
 Borotra (Franck)
 Bourg-Broc (Bruno)
 Bousquet (Jean)
 Mme Boutin (Christine)
 Bouvard (Loïc)
 Bouvet (Henri)
 Boyon (Jacques)
 Branger (Jean-Guy)
 Briat (Benjamin)
 Briane (Jean)
 Briant (Yvon)
 Brocard (Jean)
 Bruné (Paulin)
 Bussereau (Dominique)
 Cabal (Christian)
 Caro (Jean-Marie)
 Carré (Antoine)
 Cassabel (Jean-Pierre)
 Cavaille (Jean-Charles)
 Cazalet (Robert)
 Césari (Gérard)
 Ceyrac (Pierre)
 Chaboche (Dominique)
 Chambrun (Charles de)
 Chamougon (Edouard)
 Fritsch (Edouard)
 Chantelat (Pierre)
 Charbonnel (Jean)
 Charé (Jean-Paul)
 Charles (Serge)
 Charretier (Maurice)
 Charroppin (Jean)
 Chartron (Jacques)
 Chasseguet (Gérard)
 Chastagnol (Alain)
 Chauvierre (Bruno)
 Chollet (Paul)
 Chometon (Georges)
 Claissé (Pierre)
 Clément (Pascal)
 Cointat (Michel)

Colin (Daniel)
 Colombier (Georges)
 Corréze (Roger)
 Couanau (René)
 Couepel (Sébastien)
 Cousin (Bertrand)
 Couve (Jean-Michel)
 Couveinhes (René)
 Cozan (Jean-Yves)
 Cuq (Henri)
 Daillet (Jean-Marie)
 Dalbos (Jean-Claude)
 Debré (Bernard)
 Debré (Jean-Louis)
 Debré (Michel)
 Dehaine (Arthur)
 Delalande (Jean-Pierre)
 Delatre (Georges)
 Delattre (Francis)
 Delevoeye (Jean-Paul)
 Delfosse (Georges)
 Delmar (Pierre)
 Demange (Jean-Marie)
 Demuyneck (Christian)
 Deniau (Jean-François)
 Deniau (Xavier)
 Deprez (Charles)
 Deprez (Léocoe)
 Dermaux (Stéphane)
 Desanis (Jean)
 Descaves (Pierre)
 Devedjian (Patrick)
 Dhinnin (Claude)
 Diméglio (Willy)
 Domenech (Gabriel)
 Dominati (Jacques)
 Dousset (Maurice)
 Drut (Guy)
 Dubernard (Jean-Michel)
 Dugoin (Xavier)
 Durand (Adrien)
 Durieux (Bruno)
 Durr (André)
 Ehrmann (Charles)
 Falala (Jean)
 Fanton (André)
 Farran (Jacques)
 Féron (Jacques)
 Ferrari (Gratien)
 Févre (Charles)
 Fillon (François)
 Foyer (Jean)
 Frédéric-Dupont (Edouard)
 Freulet (Gérard)
 Fréville (Yves)
 Fritsch (Edouard)
 Fuchs (Jean-Paul)
 Galley (Robert)
 Gantier (Gilbert)
 Gastines (Henri de)
 Gaudin (Jean-Claude)
 Gaulle (Jean de)
 Geng (Francis)
 Gengenwin (Germain)
 Ghysel (Michel)
 Giscard d'Estaing (Valéry)
 Goasduff (Jean-Louis)
 Godfrey (Pierre)
 Godfrain (Jacques)
 Gollnisch (Bruno)

Gonelle (Michel)
 Gorse (Georges)
 Gougy (Jean)
 Goulet (Daniel)
 Griotteray (Alain)
 Grussenmeyer (François)
 Guéna (Yves)
 Guichard (Olivier)
 Haby (René)
 Hannoun (Michel)
 Mme d'Harcourt (Florence)
 Hardy (Francis)
 Hart (Joël)
 Herlory (Guy)
 Hersant (Jacques)
 Hersant (Robert)
 Holeindre (Roger)
 Houssin (Pierre-Rémy)
 Mme Hubert (Elisabeth)
 Hunault (Xavier)
 Hyst (Jean-Jacques)
 Jacob (Lucien)
 Jacquat (Denis)
 Jacquemin (Michel)
 Jacquot (Alain)
 Jalkh (Jean-François)
 Jarrot (André)
 Jean-Baptiste (Henry)
 Jeandon (Maurice)
 Jegou (Jean-Jacques)
 Julia (Didier)
 Kasperit (Gabriel)
 Kergueris (Aimé)
 Kiffer (Jean)
 Klifa (Joseph)
 Koehl (Emile)
 Kuster (Gérard)
 Labbé (Claude)
 Lacarin (Jacques)
 Lachenaud (Jean-Philippe)
 Lafleur (Jacques)
 Lamant (Jean-Claude)
 Lamassoure (Alain)
 Lauga (Louis)
 Lecanuet (Jean)
 Legendre (Jacques)
 Legras (Philippe)
 Le Jaouen (Guy)
 Léonard (Gérard)
 Léontieff (Alexandre)
 Le Pen (Jean-Marie)
 Lepercq (Arnaud)
 Ligot (Maurice)
 Limouzy (Jacques)
 Lipkowski (Jean de)
 Lorenzini (Claude)
 Lory (Raymond)
 Louet (Henri)
 Mamy (Albert)
 Mancel (Jean-François)
 Maran (Jean)
 Marcellin (Raymond)
 Marcus (Claude-Gérard)
 Martière (Olivier)
 Martinez (Jean-Claude)
 Marty (Élie)
 Masson (Jean-Louis)
 Mathieu (Gilbert)
 Mauger (Pierre)

Maujolan du Gasset (Joseph-Henri)	Perben (Dominique)	Rufenacht (Antoine)	Delebarre (Michel)	Lambert (Jérôme)	Pen (Alben)
Mayoud (Alain)	Perbet (Régis)	Saint-Ellier (Francis)	Deledde (André)	Lambert (Michel)	Pénicaud
Mazeaud (Pierre)	Perdomo (Ronaldo)	Salles (Jean-Jack)	Derosier (Bernard)	Lang (Jack)	(Jean-Pierre)
Médecin (Jacques)	Peretti Della Rocca (Jean-Pierre de)	Savy (Bernard)	Deschaux-Beaume (Freddy)	Laurain (Jean)	Pesce (Rodolphe)
Mégrét (Bruno)	Péricard (Michel)	Schenardi (Jean-Pierre)	Dessein (Jean-Claude)	Laurissergues (Christian)	Peuziat (Jean)
Mesmin (Georges)	Peyrat (Jacques)	Seitlinger (Jean)	Destrade (Jean-Pierre)	Lavédrine (Jacques)	Pezet (Michel)
Messmer (Pierre)	Peyrefitte (Alain)	Sergent (Pierre)	Dhaille (Paul)	Le Baill (Georges)	Pierret (Christian)
Mestre (Philippe)	Peyron (Albert)	Sirgue (Pierre)	Dhoyère (Raymond)	Mme Lecuir (Marie- France)	Pinçon (André)
Micaux (Pierre)	Mme Piat (Yann)	Soisson (Jean-Pierre)	Drouin (René)	Mme Dufoix (Georgina)	Pistre (Charles)
Michel (Jean-François)	Pinte (Etienne)	Sourdille (Jacques)	Mme Frachon (Martine)	Le Déaut (Jean-Yves)	Poperen (Jean)
Millon (Charles)	Poniatowski (Ladislas)	Terrot (Robert)	Dumas (Roland)	Ledran (André)	Portheault (Jean-Claude)
Miossec (Charles)	Porteu de La Moran- dière (François)	Stasi (Bernard)	Dumont (Jean-Louis)	Le Drian (Jean-Yves)	Prat (Henri)
Mme Missoffe (Hélène)	Poujade (Robert)	Stirbois (Jean-Pierre)	Dumont (Jean-Louis)	Le Foll (Robert)	Proveu (Jean)
Montesquiou (Aymeri de)	Préaumont (Jean de)	Taugourdeau (Martial)	Durieux (Jean-Paul)	Lefranc (Bernard)	Puaud (Philippe)
Mme Moreau (Louise)	Proriot (Jean)	Tenaillon (Paul-Louis)	Durupt (Job)	Le Garrec (Jean)	Queyranne (Jean-Jack)
Mouton (Jean)	Raoult (Eric)	Thien Ah Koon (André)	Emmanueli (Henri)	Lejeune (André)	Quilès (Paul)
Moyne-Bressand (Alain)	Raynal (Pierre)	Tiberi (Jean)	Évin (Claude)	Lemoine (Georges)	Quilliot (Roger)
Narquin (Jean)	Renard (Michel)	Toga (Maurice)	Fabius (Laurent)	Longe (François)	Ravassard (Noti)
Nenou-Pwataho (Maurice)	Reveau (Jean-Pierre)	Toubon (Jacques)	Faugaret (Alain)	Leonetti (Jean- Jacques)	Richard (Alain)
Nuagesser (Roland)	Revet (Charles)	Tranchant (Georges)	Fizbin (Henri)	Le Pensec (Louis)	Rigal (Jean)
Ornano (Michel d')	Reymann (Marc)	Trémège (Gérard)	Fleury (Jacques)	Mme Leroux (Ginette)	Rocard (Michel)
Oudot (Jacques)	Richard (Lucien)	Ueberschlag (Jean)	Florian (Roland)	Louis-Joseph-Dogué (Maurice)	Rodet (Alain)
Paccou (Charles)	Rigaud (Jean)	Valleix (Jean)	Forgues (Pierre)	Mme Missoffe (Hélène)	Mme Roudy (Yvette)
Paecht (Arthur)	Roatta (Jean)	Vasseur (Philippe)	Fourré (Jean-Pierre)	Mme Missoffe (Hélène)	Saint-Pierre (Dominique)
Mme de Panafleu (Françoise)	Robien (Gilles de)	Virapoullé (Jean-Paul)	Mme Frachon (Martine)	Mahéas (Jacques)	Sainte-Marie (Michel)
Mme Papon (Christiane)	Rocca Serra (Jean-Paul de)	Vivien (Robert-André)	Franceschi (Joseph)	Malandain (Guy)	Sanmarco (Philippe)
Mme Papon (Monique)	Rolland (Hector)	Vuibert (Michel)	Fêche (Georges)	Malvy (Martin)	Santrout (Jacques)
Parent (Régis)	Rossi (Jean)	Vuillaume (Roland)	Fuchs (Gérard)	Marchand (Philippe)	Sapin (Michel)
Pascalon (Pierre)	Rostolan (Michel de)	Wagner (Georges-Paul)	Garmendia (Pierre)	Margnes (Michel)	Sarre (Georges)
Pelchat (Michel)	Roussel (Jean)	Wagner (Robert)	Mme Gaspard (Françoise)	Mas (Roger)	Schreiner (Bernard)
	Roux (Jean-Pierre)	Weisenhorn (Pierre)	Germou (Claude)	Mauroy (Pierre)	Schwartzberg (Roger-Gérard)
	Royer (Jean)	Wiltzer (Pierre-André)	Giovannelli (Jean)	Mellick (Jacques)	Mme Sicard (Odile)
			Gourmelon (Joseph)	Menga (Joseph)	Siffre (Jacques)
			Goux (Christian)	Mermaz (Louis)	Souchon (René)
			Gouze (Hubert)	Métais (Pierre)	Mme Soum (Renée)
			Grimont (Jean)	Metzinger (Charles)	Mme Stiévenard (Gisèle)
			Guyard (Jacques)	Mexandeau (Louis)	Stirn (Olivier)
			Hernu (Charles)	Michel (Claude)	Strauss-Kahn (Dominique)
			Hervé (Edmond)	Michel (Henri)	Mme Sublet (Marie-Joséphe)
			Hervé (Michel)	Michel (Jean-Pierre)	Sueur (Jean-Pierre)
			Huguet (Roland)	Mitterrand (Gilbert)	Tavernier (Yves)
			Mme Jacq (Marie)	Mme Mora (Christiane)	Théaudin (Clément)
			Jalton (Frédéric)	Moulinet (Louis)	Mme Toutain (Ghislaine)
			Nallet (Henri)	Nallet (Henri)	Mme Trautmann (Catherine)
			Natiez (Jean)	Neiertz (Véronique)	Vadepied (Guy)
			Mme Neiertz (Véronique)	Mme Nevoux (Paulette)	Vauzelle (Michel)
			Joxe (Pierre)	Notebart (Arthur)	Vivien (Alain)
			Kucbeida (Jean-Pierre)	Nucci (Christian)	Wacheux (Marcel)
			Labarère (André)	Oehler (Jean)	Welzer (Gérard)
			Laborde (Jean)	Mme Osselin (Jacqueline)	Worms (Jean-Pierre)
			Lacombe (Jean)	Patriat (François)	
			Laignel (André)		
			Mme Lalumière (Catherine)		

S'est abstenu volontairement

M. Jean-Michel Boucheron (Charente).

N'ont pas pris part au vote*D'une part :*

M. Jacques Chaban-Delmas, président de l'Assemblée nationale.

*D'autre part :***MM.**

Adevah-Pœuf (Maurice)	Berson (Michel)	Cathala (Laurent)
Alfonsi (Nicolas)	Besson (Louis)	Césaire (Aimé)
Anciant (Jean)	Billardon (André)	Chanfrault (Guy)
Auroux (Jean)	Bockel (Jean-Marie)	Chapuis (Robert)
Mme Avice (Edwige)	Bonnemaison (Gilbert)	Charzat (Michel)
Ayrault (Jean-Marc)	Bonnet (Alain)	Chauveau (Guy-Michel)
Bachelet (Pierre)	Bonrepaux (Augustin)	Chénard (Alain)
Badet (Jacques)	Borel (André)	Chevallier (Daniel)
Balligand (Jean-Pierre)	Borrel (Robert)	Chevènement (Jean- Pierre)
Barailla (Régis)	Mme Bouchardeau (Huguette)	Chouat (Didier)
Bardin (Bernard)	Boucheron (Jean- Michel)	Chupin (Jean-Claude)
Barrau (Alain)	(Ille-et-Vilaine)	Clerc (André)
Bartolone (Claude)	Bourguignon (Pierre)	Coffineau (Michel)
Bassinat (Philippe)	Brune (Alain)	Colin (Georges)
Beaufils (Jean)	Calmat (Alain)	Collomb (Gérard)
Bèche (Guy)	Cambolive (Jacques)	Colonna (Jean-Hugues)
Bellon (André)	Carraz (Roland)	Crépeau (Michel)
Belorgey (Jean-Michel)	Cartelet (Michel)	Mme Cresson (Edith)
Bérégovoy (Pierre)	Cassaing (Jean-Claude)	Darriot (Louis)
Bernard (Pierre)	Castor (Elie)	Dehoux (Marcel)

Excusé ou absent par congé

(Application de l'article 162, alinéas 2 et 3 du règlement)

M. Albert Brochard.

Mises au point au sujet du présent scrutin

M. Jean-Michel Boucheron (Charente), porté comme « s'étant abstenu volontairement », a fait savoir qu'il avait voulu « ne pas prendre part au vote ».

M. Pierre Bachelet, porté comme « n'ayant pas pris part au vote », a fait connaître qu'il avait voulu voter « contre ».

ABONNEMENTS

EDITIONS		FRANCE et outre-mer	ETRANGER	
Codes	Titres	Francs	Francs	
				Les DEBATS de L'ASSEMBLEE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes :
				- 03 : compte rendu intégral des séances ;
				- 33 : questions écrites et réponses des ministres.
				Les DEBATS du SENAT font l'objet de deux éditions distinctes :
				- 06 : compte rendu intégral des séances ;
				- 35 : questions écrites et réponses des ministres.
				Les DOCUMENTS de L'ASSEMBLEE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes :
				- 07 : projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions.
				- 27 : projets de lois de finances.
				Les DOCUMENTS DU SENAT comprennent les projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions.
				DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION 26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 16 Téléphone : Renseignements : 45-75-82-31 Administration : 45-75-81-39 TELEX : 201175 F DIRJO-PARIS
DEBATS DE L'ASSEMBLEE NATIONALE :				
03	Compte rendu..... 1 en	106	806	
33	Questions 1 en	106	525	
83	Table compte rendu.....	50	82	
83	Table questions.....	50	80	
DEBATS DU SENAT :				
06	Compte rendu..... 1 en	96	506	
35	Questions 1 en	96	331	
86	Table compte rendu.....	50	77	
86	Table questions.....	30	48	
DOCUMENTS DE L'ASSEMBLEE NATIONALE :				
07	Série ordinaire..... 1 en	554	1 503	
27	Série budgétaire 1 en	196	283	
DOCUMENTS DU SENAT :				
09	Un en.....	654	1 468	
En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande.				
Pour expédition par voie aérienne, outre-mer et à l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination.				

Prix du numéro : 2,80 F

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

